المقدمة:

إن صدور الأحكام و القرارات القضائية وحدها لا يكفي لضمان حقوق المتضامنين, بل لا بد من تنفيذها .

فلا يتصور وجود حق إلا وكان لصاحب سلطة الإلتجاء إلى القضاء للاعتراف له به , وإلزام المدين على تنفيذ ما التزم به وذلك بكافة طرق التنفيذ , سواء كان تنفيذا اختياريا من طرف المدين , أو تنفيذ جبري على أمواله باعتبار جميع أموال المدين ضامنه , سواء كانت منقولات أو عقارات .

و التنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق التي حددها المشرع , التي تتناسب وطبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه .

فالأصل أن يتم التنفيذ أولا على منقولات المدين فإن لم توجد أو كانت غير كافية هنا ينتقل الدائن الحاجز إلى التنفيذ على عقاراته عن طريق ما يسمي * الحجز العقاري * الذي سيكون محل دراستنا .

فالحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين , تمكن الدائن من وضع عقارات مملوك لمدينه أو لغيره , الذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء دينه من ثمنها.

ونجد أن كل التشريعات تجيز التنفيذ الجبري على عقارات المدين إلا أنها تحبذ هذا الإجراء وذلك نظرا للمكانة التي كان ومازال يحتلها العقار , الذي يعتبر عنصرا هاما و ثابتا في ثروة الإنسان و الدعامة الكبرى في بناء نظام الأسرة , حيث لم تظهر فكرة الحجز العقاري إلا حوالي القرن الثالث عشر أين كانت إجراءات الحجز العقاري في التشريعات القديمة تتم بالتعقيد وعدم الوضوح إلا أنه مع تطور المجتمعات فإن القوانين الحديثة اتجهت إلى تبسيط هذه الإجراءات وتقصير مواعيدها , وهذا حماية للائتمان العقاري .

وعليه يعتبر الحجز على العقار طريقة استثنائية نظمها المشرع الجزائري في المواد 379 ن 399 القسم الثاني " الحجز العقاري " من الباب السادس " الحجوز التنفيدية " من قانون الإجراءات المدنية واشترط فيها إتباع إجراءات معينة وتوافر شروط خاصة بتوقيع الحجز , أهمها " لا يجوز كقاعد عامة نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات , باستثناء أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سندا تنفيذيا على العقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز " المادة 379 من ق إ م .

كما هناك إجراءات خاصة يتولي القاضي التدخل لمراقبة مدى احترامها , ولا يمكن الاتفاق على مخالفتها وهي من النظام العام (المادة 903من القانون المدني) ، وذلك حماية للمدين وعدم تركه تحت رحمة دائنيه .

ويشمل الحجز العقاري : العقار بطبيعته و العقار بالتخصيص بشرط أن يجري حجزه مع حجز العقار بطبيعته . والثمار التي يدرها العقار. غير أن التشريعات التي كانت تعرف إجراءات معقدة لتوقيع الحجز على العقارات ذهبت إلى تقليصها و تبسيطها وتقليص المواعيد فيها , مثل - ما هو معمول به في بفرنسا بموجب المرسوم الصادر في تاريخ 1938/06/17 الذي عدل إجراءات الحجز العقاري- , وذلك لظهور تأمين القروض عن طريق الرهون و انتشاره . وقد حاول المشرع الجزائري إتباع نفس الإتجاه وهذا ما سنتبينه من خلال تطرقنا إلى الإجراءات الواجب إتباعها لوضع العقار تحت يد القضاء هذا تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني, لأن الحجز العقاري هو حجز تنفيذي دائما , و الآثار المترتبة عنه , والإجراءات المتبعة لبيع بالمزاد العلني , وأهم المنازعات التي يثيرها الحجز العقاري .

وعليه تقسم دراسة الموضوع (الحجز العقاري) إلى ثلاثة فصول :

1. **الفصل الأول** : وضع العقار تحت يد القضاء .
2. **الفصل الثاني** : إعداد العقار لبيع .
3. **الفصل الثالث** : بيع العقار بالمزاد العلني.

وتتم دراسة كل فصل وفقا للخطة التالية :

الخـطـــة :

2- المطلب الثاني :إعادة البيع .

2.3 المبحث الثاني : منازعات الحجز العقاري .

1- المطلب الأول : مفهوم دعوى الأستحقاق الفرعية .

2- المطلب الثاني : الآثار المترتبة عن دعوى الإستحقاق الفرعية .

الخاتمـة.

وضع العقار تحت يد القضاء.

1.1 المبحث الأول : إجراءات الحجز العقاري .

انتهج المشرع منهجا دقيقا و إيجابي في الحجز على العقار , بحيث جعل الحجز يتم قانون بإجراء إعلان أمر الحجز أو التنبيه بنزع الملكية و تسجيله بالمحافظة العقارية وذلك لحماية الغير , وهذا عندما يكون العقار في يد المدين (المحجوز عليه) . إلا أن هذه الإجراءات تختلف عندما يكون العقار في يد الغير , إذ يستلزم القانون سلوك معين و اتخاذ إجراءات معينة , و هذا ما سيتم دراسته في هذا الفصل .

1- المطلب الأول : إجراءات حجز العقار تحت يد المدين :

قبل إجراء الحجز على العقار يجب على الحائز أن يكون بيده سند تنفيذي (1) ومحضر إلزام بالدفع , ومحضر عدم وجود منقولات لدي المدين أو عدم كفايتها و مستخرج من سند الملكية للعقار وشهادة العقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار تصرفا نافلا للمكية , أو يثبت أنه دائن مرتهن أو يملك حق تخصيص أو إمتياز عبى العقار المراد توقيع الحجز عليه (2) . وبغض النظر عن كون العقار بطبيعته أو بالتخصيص أو يتعلق الحجز بحق عيني عقاري يمكن الحجز عليه , كحق الإنتفاع , أو ملكية الرقبة . فإذا توافرت هذه الشروط ,جاز للدائن البدء في توقيع الحجز على العقار , وهذا باستصدار أمر بالحجز و تبليغه للمحجوز عليه , ثم يقيد أمر الحجز في المحافظة العقارية .

و السؤال الذي يطرح , كيف توقع إجراءات الحجز على العقار تحت يد المدين ؟.

الإجابة تكون في النقاط التالية :

- استصدار أمر الحجز وتبليغ .
- قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية .
- و السؤال الذي يطرح ، كيف توقع إجراءات الحجز على العقار تحت يد المدين ؟

الإجابة تكون في النقاط التالية:

- استصدار أمر الحجز و تبليغه.
- قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.

---

(1) – السند التنفيذي هو عبارة عن محرر مكتوب، يتضمن بيانات معينة حددها القانون، و يحمل صوقيعات معينة و أختام ، و عليه صيغة تنفيذية ووجوده جوهري و لازم لإمكانية الشروع في التنفيذ الجبري بتوقيع

الحجز التنفيذي. و السند التنفيذي هو السبب المباشر للتنفيذ الجبري و للحق محل التنفيذ، ووجوده يؤدي إلى إبعاد أي تعسف في التنفيذ سواء من جانب الدائن أو المدين أو القائم بالتنفيذ.
- الدكتور نبيل اسماعيل عمر: أصول التنفيذ في المواد المدنية و التجارية.
(2) – أنظر المادة 379 من ق.إ.م.

الفرع الأول : استصدار أمر الحجز و تبليغه :

إن أول إجراء يقوم به الحاجز يتمثل في الحصول على أمر من رئيس محكمة مقر المجلس المختص نوعيا بحكم المادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية، ثم يقدم ملفه للمحضر القضائي الكائن مكتبه في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد بها هذا العقار المراد الحجز عليه , ويتكفل هذا الأخير بإجراءات توقيع الحجز , تبدأ بتحريره لأمر الحجز و تبليغه للمدين , وقد بيّن المشرع ما يجب أن يتضمنه أمر الحجز , فقد نصت المادة 379 من قا . إ . م على ذكر السند التنفيذي , وكذا تبليغ الحكم إذا كان الدين ثابتا بحكم , وحضور المدين أو غيابه في إجراءات الحجز , ثم إعذار المدين بأنه إذا لم يسدد الدين في الحال , فإن أمر الحجز يسجل بمكتب الرهون بمصلحة الشهر العقاري، و يصبح نهائيا, وأخيرا يجب ذكر موقع العقار وصفته و مشتملاته بدقة .

نجد أن هذا الإجراء لا يثير أي أشكال إذا كان الشخص المراد الحجز عليه هو المدين نفسه ,لكن الأمر يختلف إذا انصب الحجز على عقار مملوكا للغير كالكفيل العيني ,أو مالك العقار المثقل برهن أو تخصيص قبل اكتسابه . في هذه الحالة لم ينص المشرع على الإجراءات الواجب إتباعها في قانون الإجراءات المدنية ,كن بالرجوع إلى القانون المدني لا سيما المادة 923 منه تنص على أنه لا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهة الحائز نزع الملكية (3) , إلا بعد إنذاره بدفع الدين أو تخلية العقار , ويكون الإنذار بعد التنبيه الموجه للمدين بنزع الملكية أو يكون معه في نفس الوقت .

وهذا حتى يتسنى لهذا الأخير الخيار بين الوفاء، أو التطهير , أو قبول إجراءات الحجز، أو التخلية التي أجاز له المشرع الخيار بينها .

وهنا نطرح السؤال التالي : هل يجب تسجيل الإنذار في الشهر العقاري إلى جانب أمر الحجز أو تسجيل أمر الحجز فقط ؟.

و يتفرع عنه سؤال يتعلق بأجل إيداع أمر الحجز لدى المحافظة العقارية للقيد : هل تحتسب الآجال من تاريخ تبليغ أمر الحجز للمدين أم من تاريخ تبليغ الإنذار للحائز؟.

تبقى الإشكالات مطروحة أمام القضاء ولم يحسم فيها بعد إلا أننا نتمنى ذلك مستقبلا.

ويلاحظ أن المشرع لم يرتب البطلان على إغفال بيان من هذه البيانات التي وردت على سبيل الحصر

في المادة 379 الفقرة الثانية من ق . إ . م .

(3)- يقصد بنزع الملكية: أمر الحجز.

والقاعدة العامة " لا بطلان بدون بص في القانون" (*) غير أنه إذا كان إغفال أحد البيانات في أمر الحجز من شأنه أن يجهل بالعقار محل الحجز فإنه يحق للمحافظ العقاري أن يمتنع عن قيده , وبتالي يضطر المحضر القضائي إلى أدراج البيان الناقص في التنبيه العقاري أو أمر الحجز مرة أخرى لإتمام القيد .

أما إذا كان الحجز ينصب على عدة عقارات مملوكة للمدين(فنجد المادة 382 من ق . إ م) هي التي أجازت ذلك بنصها على أنه يصدر الأمر بالحجز في وقت واحد على عدة عقارات , ولو كانت واقعة في دوائر اختصاص متعددة .

غير أنه ما دام أمر الحجز يجب أن يقيد بمكتب الرهون الكائن بدائرة اختصاص العقار المراد الحجز عليه , فعمليا يمكن استصدار أمر حجز واحد , لأنه من غير الممكن أن يوقع المحضر القضائي حجز عقاري خارج دائرة اختصاصه , ولا يقيده في محافظة عقارية غير مختصة إقليميا .

وعليه وحسب ما هو معمول به بفرنسا أنه يجب استصدار أوامر الحجز حسب عدد مكاتب الرهون، و المشرع الجزائري لم ينص على ذلك صراحة في ق . إ . م، إلا أنه بالرجوع للمادة 99 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم , المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على تمديد الآجال في حالة إجراء القيد في مكتبين أو أكثر (4)

(*)- أ – من المقرر قانونيا أنه لا يجوز نزع ملكية عقارات إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين. و يتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونا بإجراء الحجز و توقيع الحجز العقاري بموجب أمر الحجز المبلغ بصفة قانونية. متى تبين من قصية الحال ، أن محضر الحجز العقاري المحرر في 1989/07/29 لم يتضمن كل البيانات التي تنص عليها المادة 379 الفقرة الثاتية من ق.إ.م . لأنه لم يرد قيه تبليغ القرار التنفيذي الصادر من نفس المجلس في 1988/07/12 و ومشتملات الدار المعدة للسكن محل الحجز. و تحديد المساحات (القسم ، الخريطة و الموقع) للقطعة الترابية المقدرة بـ 2000 متر مربع، و هي محل الحجز هذا من جهة، و من جهة ثانية لم يظهر من ملف القضية أن الدائن (ب) قد قام بتبليغ هذا المحضر على فرض أنه صحيحا إلى المدين (لدش) مثلما توجبه مقتضيات الفقرة الثالثة من ذات المادة 379 من ق.إ.م. و من جهة ثالثة فإن القرار المؤرخ

في 1997/04/13 الذي عين الخبيرين فهو مجرد قرار تحضيري. و بالتالي ليست له أية حجية للشيء المقضى فيه حتى يتحتم على المجلس القضائي بالجزائر التقيد بما ورد فيه . فإن الطاعن الحالي قد تجاهل كل هذه الأحكام الأمرة مما يجعل طعنه غير وجيه . قرار 149600 مؤرخ في 1997/12/10 – المجلة القضائية – العدد الثاني 1997 ص64 .

(4)- الأستاذة ليلى زروقي " إجراءات الحجز العقاري " المجلة القضائية العدد الثاني 1997 .

(*) ب – وقضى بأنه لما كانت ورقة إعلان التنبيه قد خلت من بيان تاريخ إعلان السند التنفيذي. فإن هذه الورقة باطلة عملا بنص المادة 401 والمادة 20 فقرة 1 من قانون المرافعات المصري و لا محل للبحث عن غرض المشرع من تضيمنه ورقة التنبيه هذا البيان، و لا البحث فيما إذا كان الخصم قد أصيب بضرر من إغفال البيان المذكور، ما دام أن القانون قد نص على وجوبه و رتب البطلان جزاء على إغفاله ، ولا يغير من ذلك أن يكون المدين المنفذ ضده قد علم بتاريخ إعلان السند عن طريق آخر غير ورقة التنبيه . إذ يجب أن تشمل هذه الورقة على البيان الذي أوجبه القانون و إلا كانت باطلة نقض (1962/04/12) القضية رقم 1972/101. و قد شملت المحكمة الحكم الصادر ببطلان ورقة التنبيه بالنفاذ المعجل عملا بالمادة 06/290 مرافعات عندما أثبت لديها أن ثمة ضرر جسيم يعود على المدعى من استمرار بقاء الإجراءات الباطلة.

* ويلاحظ أن النص جعل إعلان السند التنفيذي مع إعلان التنبيه واجبا على الدائن قبل البدء في إجراءات التنفيذ.

- الدكتور سعدو زغلول "قاضي التنفيذ علما وعملا" ص 372-371.

الفرع الثاني : قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية:

يعتبر قيد الحجز في مكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء , حيث أن تبليغ أمر الحجز لا يترتب عليه اعتبار العقار محجوزا ما لم يقتد . لذلك لا بد من وجود إجراء آخر يترتب على القيام به حجز العقار , أي وضعه تحت يد القضاء , وهذا الإجراء هو قيد الحجز بالمحافظة العقارية .

فما المقصود بذلك .؟

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 379 من قا . إ . م أن أمر الحجز يودع خلال شهر من تبليغه بمكتب الرهون الكائن بدائرة اختصاصه موقع العقار لكي يسجل في السجل المنصوص عليه قانونا وهو "السجل العقاري" مؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة , وقد بين قانون السجل العقاري ولاسيما المرسوم 63/76 المذكور أنفا الإجراءات الواجب إتباعها بدقة و الوثائق التي يلزم المحضر القضائي بإيداعها و أهمها: السند التنفيذي وأمر الحجز , وقد أعطى هذا المرسوم صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري بقبول أو رفض الإيداع , وحتي في حالة القبول يمكن رفض القيد إذا ما تبين له أن الشروط المنصوص عليها قانونا غير متوفرة (5) . وقد نصت المادة 99 من نفس المرسوم على أنه يتعين على المحافظ العقاري إتمام إجراءت القيد بالنسبة لأوامر نزع الملكية خلال 8 أيام ، و في حالة رفضه للقيد على أن يسبب قرار الرفض . كما أن المادة 107 من نفس المرسوم أجازت للمحافظ العقاري أن يرفض القيد رفضا مؤقتا وذلك في حالات :

-عدم إشهار سند الملكية , فيمنح لطالب القيد مدة خمسة عشر(15) يوما لتصحيح الإجراء , وهذا الأمر هام جدا إذا ما اعتبرنا أن الحجز لا يمكن توقيعه إلا على عقارات سندات ملكيتها

مشهرة مسبقا وذلك عملا بالمادة 88 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا لكن بالرجوع إلى المادة 89 من نفس المرسوم أجازت القيد عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول جانفي 1971 , ويقصد بهذا السند هو السند العرفي ففي هذه الحالة للدائن إيداع السند لدى الموثق إذا كان بحوزته لإفراغه في قالب رسمي ليتم تسجيله وقيده بالمحافظة العقارية خلال شهر بدلا من مدينه إذا امتنع عن ذلك (6)

---

(5) – ما هو معمول به بالمحافظة العقارية بعنابة أنه بعد تبليغ أمر الحجز من طرف المحضر االقضائي للمدين أن يسجل خلال شهر من التبليغ بالمحافظة العقارية وفي حالة فوات الأجل تعاد إجراءات الحجز من جديد وإلا يرفض امر الحجز ولا يقيد بمكتب الرهون .

(6) – هذا ما هو معمول به في فرنسا بالنسبة للعقود المحررة قبل 1955/01/04 تاريخ فرض الشهر النسبة لنقل الملكية للعقارات بفرنسا . – الاستاذة/ ليلى زروقي المرجع السابق.

وإذا قبل المحافظ العقاري الإيداع وقام بقيد أمر الحجز في السجل العقاري يعتبر حسب المادة 379 من ق. إ . ق . م ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي يترتب عليه وضع العقار تحت يد القضاء , وقد بينت المادة 381 من قانون الإجراءات المدنية, الإجراءات التي يقوم بها الأمين العقاري عند قيد الحجز و أهمها : ذكر تاريخ وساعة إيداع أمر الحجز وذلك لما يترتب عنها من آثار و يؤشر بهامشه ويترتب الورود عن كل أمر حجز سبق قيده وكذلك التسجيلات السابقة مع ذكر البيانات المتعلقة بالقائمين بالتنفيذ وأكدت المادة أنه لايجوز شطب الحجز إلا بموافقة الدائنين الحاجزين وذلك كونهم منضمين للإجراءات و يمكنهم مواصلتها في حالة تخلي الحاجز المنفذ عن ذلك .

وتبرز أهمية هذه البيانات عند إعداد العقار للبيع وبيعه بالمزاد العلني والمنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز التي سنتطرق إليها لا حقا .

أما إذا تأخر تسجيل أمر الحجز لإتمام الإجراءات بعد الإيداع فإن المادة 187 من المرسوم المذكور أعلاه تنص على أن القيد يسجل بعد إتمام الإجراءات بأثر رجعي أي قيده يعود إلى تاريخ إيداع الأمر وذلك حماية للحاجز من توقيع تصرفات تمس بحقوقه في هذه الفترة ونصت المادة 380 من قا . إ . م على أنه خلال العشرة أيام التالية للقيد يقوم أمين مكتب الرهون بتسليم القائم بالتنفيذ بناءا على طلبه شهادة عقارية تثبت بها جميع القيود الموجودة على العقار (7) .

وهنا يطرح السؤال التالي : في حالة عدم إحترام آجال إيداع أمر الحجز وطلب الشهادة العقارية المنصوص عليها قانونا , وتمسك من يهمه الأمر بالدفع بإبطال مفعول الإجراء هل يسقط أمر الحجز ؟ .

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى ذلك , لكن بالرجوع إلى القانون المدني نجد أنه نص في المادة 930 منه على أنه إذا تركت إجراءات الحجز مدة ثلاث (3) سنوات فلا ترد ثمار العقار إلآمن وقت أن يوجه الدائن إنذار جديد لحائز العقار المرهون , فإذا أخذنا بنص هذه المادة هل يعني ذلك أن آجال سقوط أمر الحجز بعد تبليغه هو ثلاث (3) سنوات ؟ (8) .

---

(07) إن الشهادة العقارية المنصوص عليها بالمادة 380 من ق م غير معمول بها من طرف المحضرين القضائيين بعنابة فهؤلاء يكتفون فقط بمحضر توقيع الحجز دون طلب شهادة عقارية .

(8)إن المشرع الفرنسي نص على أمر الحجز إذا لم يتم إيداعه للقيد خلال 90يوما من تبليغه للمدين , المادة 674 من ق إ م الفرنسي الأستاذ ليلي زروقي المرجع السابق . ونفس الآجال منصوص عليها في قانون المراافعات المصري في المادة 414 عدم قيام الدائن المباشرللإجراءات بإيداع قائمة شروط البيع خلال 90 يوما من تسجيل التنبيه كأن لم يكن " الدكتور نبيل إسماعيل عمر المرجع السابق .

وإذا صدر أمر واحد للحجز على عدة عقارات كائنة بدوائر اختصاص لمكاتب الرهون المختلفة يكون صعبا نظرا للصلاحيات الواسعة المخولة للمحافظ العقاري والتي لا يمكنه ممارستها خارج اختصاصه , الإقليمي , ضف إلى ذلك نجد المادة 382 من قا .إ . م تنص على الحجز على عدة عقارات وقد ورد في هذه المادة أن البيع يتم أمام المحكمة التي توجد بها الأملاك باستثناء تلك التي تخضع لنوع واحد من الإستغلال , فلا يعقل استصدار أمر الحجز من محكمة و مباشرة إجراءات البيع أمام محكمة أخرى .

وخلاصة لما تقدم شرحه يمكن القول أنه بعد إتمام كل هذه الإجراءات يمكن إعتبار أن أمر الحجز صار نهائيا و أن العقار وضع تحت يد القضاء .

وإذا أراد دائن آخر توقيع الحجز على نفس العقار , فإنه يتبع نفس الإجراءات السابقة , وعليه فإن المحافظ العقاري زيادة على تسجيل امر الحجز الثاني يؤشر بأمر الحجز الجديد على هامش تسجيل الحجز الأول , ويؤشر على أصل أمر الحجز الجديد بالحجز الاول و تاريخ تسجيله , ويترتب على الاسبقية في تاريخ تسجيل أمر الحجز الاسبق هو المباشر لإجراءات التنفيذ (9).

المطلب الثاني : إجراءات حجز العقارتحت يد الحائز و الكفيل العيني :

إن الدائن العادي لايحق له توقيع الحجز على عقار غير مملوك للمدين إطلاقا . وإنما الدائن الذي له حق توقيع الحجز على عقار مملوك لغير المدين هو الدائن الذي له حق عيني تبعي على العقار المراد الحجز عليه . كالدائن المرتهن رهن رسمي أو حيازي أو صاحب حق تخصيص أو حق امتياز.

وعليه نتناول في هذا المطلب نقطتين أساسيتين هما :

- حجز العقار تحت يد الحائز .
- حجز العقار تحت يد الكفيل العيني .

---

(09) أنظر المادة 381 من قانون الإجراءات المدنية

الفرع الأول : **حجز العقار تحت الحائز** :

إن الحائز في الحجز العقاري هو من اكتسب ملكية العقار المرهون أو حقا عينيا يجوز رهنه وذلك بموجب سند مسجل سابق في تسجيله على تسجيل أمر الحجز، دون أن يكون مسؤولا شخصيا عن الدين المضمون وأنّ إنذار الحائز وما يترتب عنه لا شأن له .

فصورة التنفيذعلى العقار تحت يد الحائز هو أن يكون للدائن رهن أو حق تخصيص أو امتياز على عقار ثم يتصرف المدين في العقار قبل الشروع في التنفيذ عليه , فيكون للدئن صاحب الرهن أو حق التخصيص أن يتتبع العقار تحت يد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار وينفذعليه , وتقتضي رعاية المصلحة الحائز إتخاد بعض الإجراءات الإضافية فضلاعن الإجراءات العادية التي سبق أن تطرقنا إليها أعلاه , كما تقتضي من ناحية أخرى توجيه الإجراءات المؤدية لإعداد العقار للبيع إلى الحائز وكذالك الكفيل العيني . (10)

وبالرجوع إلى نص المادة 911 من القانون المدني فإنه يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من الحائز لهذا العقار إلا إذا اختار الحائز أن يسدد الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه .

وعليه فإذ كان العقار المراد الحجز عليه مملوكا للحائز فإنّ إجراءات الحجز تنحصر فيما يلي :

إعلان أمرالحجز إلى المدين وتسجيل كما لو كان ينفذ على عقار المدين، ويلي ذلك إنذار الحائز بأن يدفع الدين أو يخلي العقار الذي يحوزه وإلاّ يجرى التنفيذ في مواجهته .

ولكي ينتج التنبيه أثره اتجاه الحائز يجب أن يكون مصحوبا بتبليغ أمر الحجز في وقت واحد (11) . وشكل الإنذار الموجه إلى الحائز يتخذ شكل الإنذار الموجه إلى المدين مع نفس البيانات، إلاّ أنه يختلف عنه في أنّ الإنذار الموجه له يكون المطلوب فيه الخيار بين تسديد الدين أو أن يتخلى عن العقار، أو يتخذ إجراءات التنفيذ في مواجهته.

---

(10)- الدكتور محمد حسنين : طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري. الطبعة الثانية.

(11) – الرجوع إلى نص المادة 923 من قانون المدني الجزائري و هذا ما هو منصوص عليه في المادة 411 من قانون المرافعات المصري ، إلاّ أن المشرع المصري قد نص صراحة على أنه يجب أن يكون الإنذار مصحوبا بتبليغ التنبيه إليه و إلا كان باطلا.

- الدكتور محمد محمود إبراهيم أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي ص .542

فإذا اختار الحائز تخليه العقار , فإنها تتم بتقرير يقدمه الحائز إلى كتابة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ و يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية و يجب أن يبلغ الدائن بهذه التخلية خلال خمسة (5) أيام من تاريخ تقديم التقرير بها.

و إذا حصلت التخلية عن العقار من الحائز تجرى إجراءات التنفيذ في مواجهةالحارس الذي يعينه قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة بناءا على طلب صاحب المصلحة في التعجيل (12) . وإذا لم يقم الحائز بدفع مبلغ الدين ولم يتخل عن العقار يواجه إجراءات التنفيذ , فيسجل أمر الحجز على العقار باسمه بالمحافظة العقارية والكائن بدائرة إختصاصها العقار وإيداعه عن طريق كاتب الضبط خلال الشهر الموالي لتاريخ تبليغ أمر الحجز .

أما فيما يتعلق بميعاد الإنذار فلم ينص القانون على ميعاد معين يحصل خلاله إنذار الحائز وإنما يجب أن يتم تسجيل الإنذار و أن يؤشر على هامش تسجيل أمر الحجز و ذاك خلال خمسة عشر15 يوم من تاريخ تسجيل الأمر و إلا سقط هذا الأخير (13) , ومن الممكن أن يتم تبليغ الأمر و الإنذار بورقة واحدة تبلغ إلى المدين وبعد ذلك إلى الحائز كما أن الإنذار يحصل بعد تبليغ أمر الحجز وسقوط تسجيل أمر الحجز يؤدي إلى سقوط تسجيل الإنذار . وإذا تبين عند تسجيل الإنذار أنه سبق تسجيل إنذار آخر على نفس العقار وجب إتخاد أجراءات القيد في الهوامش الخاصة بكل إنذار وبهذا التسجيل يكون العقار تحت يد القضاء .

الفرع الثاني : **الحجز على العقار تحت يد الكفيل العيني :**

الكفيل العيني هو شخص يقدم عقاره كضمان للوفاء بدين في ذمة شخص آخر , ويتم ذلك في صورة قيام مالك العقار برهن عقاره لصالح دائن المدين دون أن يكون مسؤولا عنه مسؤولية شخصية , وهو إن اشتبه مع الحائز في انتفاء المسؤولية الشخصية إلا أنه يختلف عنه في أن العقار محل الحجز يكن مملوكا للمدين وانتقل منه إليه بل أن العقار هو ملكه وضعه رهنا كضمان لدين على غيره .   وتتم إجراءات التنفيذ على عقار الكفيل العيني بتبليغ أمر الحجز إليه مباشرة و تسجيله باسمه و كل ما يتطلب بالنسبة للمدين الأصلي , هو إتخاد مقدمات التنفيذ في مواجهته بإعلانه السند التنفيذي وتكليفه بالوفاء .

12)- أنظر المادة 922 من القانون المدني.

(13) – الدكتور نبيل اسماعيل عمر المرجع السابق صفحة .374

و يجوز للكفيل العيني أن يتفادى أي إجراء موجه إليه إذا تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع وطبقا للأحكام التي يتبعها الحائز في التخلية .

وبذلك يكون المشرع بنصه على هذه الإجراءات قد حمى الغير الذي يتعامل على العقار المملوك للكفيل العيني لأنه لو تم التسجيل باسمه لما استطاع الغير أن يعلم بالحجز .

ويعد العقار محجوزا من تاريخ التسجيل , فإذا تصرف الكفيل العيني في العقار قبل قيد الإنذار فإن المتصرف له يكون في مركز الحائز ويتخذ في مواجهته نفس الإجراءت أما

إذا تصرف بعد تسجيل الإنذار فلا يكون تصرفه نافذا في حق الحاجز وتواصل إجراءات التنفيذ(14).

وتأسيسالما تقدم فالإجراءات اتجاه الكفيل العيني تنحصر فيها يلي :

يكاف المدين بالوفاء بعد إعلانه بالسند التنفيذي الذي يتضمن التكليف بالوفاء وبيان الدين المطلوب ومقداره , ويجرى أمر الحجز ضد الكفيل العيني يعلن ويسجل بإسمه ذلك أنه لو سجل بإسم المدين واعتبر العقار بهذا محجوزا فإن الغير قد يشتري العقار من الكفيل العيني دون أن يكون باستطاعته أن يعلم بسبق الحجز عليه (15).

ويترتب على تنفيذ الحجز على العقار سواء تحت يد المدين أو الحائز أو الكفيل العيني آثار وهذا ما سوف نعالجه في المبحث الثاني .

---

(14)_من الناحية العملية لا تطبق في مجال التنفيذ على عقار الغير (الحائز أو الكفيل العيني) إجراءات طلب الحجز، بل أنه يطلب بيع العقار مباشرة بطلب يقدم إلى رئيس المحكمة لأن العقار قد سبق قيده في المحافظة العقارية.

(15)- ولم يرى القانون الحالي الأخذ بما ذهبت إليه بعض التشريعات الأجنبية كالتشريع الإيطالي المواد 602-604 من تطبيق قواعد التنفيذ في مواجهة حائز العقار على حالة الكفيل العيني، و ذلك أن حائز العقار قد انتقلت إليه ملكية العقار من المدين أما عقار الكفيل العيني فلم يكن مملوكا للمدين فمن العبث تسجيل أمر الحجز باسمه ومن ناحية أخرى فإن حماية الغير تقتضي ألا يكون العقار محجوزا إلا بإجراء مشهر باسم الكفيل العيني. الدكتور محمد محمود إبراهيم المرجع السابق

المبحث الثاني : آثار الحجز العقاري :

كما سبقت الإشارة إليه أن قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية هو الأساس لكي يكون وضع العقار تحت يد القضاء فعليا , ويترتب عن هذا الإجراء آثار قانونية هامة يمكن تلخيصها فيما يلي : تقييد سلطة المالك أو الحائز في تأجير أو استغلال العقار محل الحجز , ومنعه من التصرف فيه بنقل ملكيته ،

أو توقيع حقوق عينية عليه من جهة أخرى . وقد نظم المشرع الجزائري هذه القيود في المادتين 385-384 من ق إ م وعلى كل فإن هذه الآثار تتمثل في تقييد سلطة المحجوز عليه في الاستغلال و الإيجار من جهة , وعدم سريان تصرفاته على الدائنين الذين تعلق حقهم بالتنفيذ و الراسي عليه المزاد من جهة أخرى .

أولا : تقييد حق المدين في تأجير واستغلال العقار المحجوز :

لقد تضمنت المادة 384 من ق إ م هذه الأثار بنصها على بدء سريانها يكون من تاريخ القيد , واعتبرت الحائز للعقار المحجوز عليه في حكم الحارس القضائي حتي يتم البيع ما لم يصدر أمر قضائي بخلاف ذلك .

وأضافت المادة أنه يسأل عن الثمار و الإرادات لأنها توزع ضمن سعر البيع على الدائنين ، غير أنه ادا كان العقار من المساكن و كان المدين يشغله فإنه يبقى فيه بدون أجر إلى غاية بيعه (16) وللمدين أن يأخذه من الثمار الطبيعية للعقار ما يلزمه لمعيشة هو و من يعولهم .

لكن بالرجوع الى نص المادة 390 من القانون المدني التي تنص على أنه يجب على حائز العقار المرهون أن يرد الثمار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلي ، فتكون العبرة بتاريخ الإنذار و ليس بتاريخ لقيد و هنا يطرح السؤال التالي: كيف يمكن السماح للمدين الاستمرار في قبض الإيرادات و الثمار لغاية القيد ، ويمنع منها الحائز إبتداءا من تاريخ تبليغ الإنذار ؟(17).

(16)- هذا ما هو معمول به في فرنسا ولو أنه لم يرد نص بذلك. الأستاذة: ليلى زروقي – المرجع السابق –

(17)- يرتب تبليغ الإنذار بفرنسا نفس الآثار بالنسبة للدائن الحائز.

إن العبرة ليس بتاريخ القيد و إنما العبرة بتاريخ تبليغ الأمر لتقييد سلطة المدين ، و إذا قام المدين بتأجير العقار بعد قيد أمر الحجز فإن هذا الإيجار لا يسري في حق الحائز

والراسي عليه المزاد ، رغم أن المادة 384 من قانون الإجراءات المدنية . تتكلم على البطلان غير أنه يجوز للقضاء أن يرخص للمحجوز عليه تأجير العقار بناء على طلب هذا الأخير بعد مراعاة مصلحة أطراف الحجز .

أما إذا كان العقار المحجوز عليه مؤجرا للغير قبل قيد أمر الحجز و كان تاريخه ثابتا وفقا لأحكام المادة 897 من القانون المدني، فإنه يسري في حق الحائز و يحتج به في مواجهته غير أن أجرته المستحقة تلحق بالعقار المحجوز من يوم قيد الحجز و تعتبر كذلك بمجرد إعلان المستأجر عن الحجز، فيصبح هذا الأخير محجوز لديه بحجز ما للمدين لدى الغير فيما يتعلق بالأجرة ، و يمتنع عليه الوفاء بها لمالك العقار و إذا فعل فإنّ الوفاء لا يسري في حق الحاجز.

أما إذا ثبت أن الإيجار السابق لتاريخ قيد أمر الحجز ثمّ بتواطؤ المدين مع المستأجر جاز للمحكمة بناءا على طلب الحاجز إبطال هدا الإيجار عللى أساس الغش طبقا للقاعدة: «الغش يبطل كل شيء» . الواردة في نص المادة 384 من ق.إ.م.

في حين أن المادة 896 من القانون المدني تنص على أن الإيجار المبرم بعد القيد إذا لم تعجل فيه الأجرة لا يكون نافذا في حق الحاجز ، إلا إذا أمكن اعتباره داخلا في أعمال اللإدارة الحسنة ، أي لا يهدف إلى الإضرار بالدائنين فنجد إختلاف بين النصين الأول يقرر البطلان و بالتالي لا يسري العقد حتى بين أطرافه، بينما الثاني يعتبر أن العقد صحيحًا إلا أنه لا يسري في حق الحاجز.

و ما يمكن قوله فيما يتعلق بمدة الإيجار في قانون الإجراءات المدنية لم يتطرق لها المشرع خلافًا لما هو وارد في القانون المدني بالنسبة للعقار المثقل برهن ، إذ نصت المادة 896 منه على أن الإيجار السابق للقيد لمدة تزيد عن تسع 9 سنوات لا ينفذ في حق الحائز إلا في حدود هذه المادة ما لم يتم الشهر قبل قيد الرهن (18) ، فإذا رجعنا الى الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 و المتعلق بإعداد المسح العام و بتأسيس سجل العقاري في المادة 17 منه ، فإنه لا يترتب أي أثر للإيجارات المبرمة لمدة 12 سنة بالنسبة للأطراف أو للغير في حالة عدم إشهارها في صحيفة البطاقات العقارية. وعليه فللدائنين العاديين التمسك بهذه المادة لإبطال الإيجارات التي تصل إلى هذه المدة و لم يتم إشهارها.

(18)- الدكتور إسماعيل عمر المرجع السابق صفحة 386.

- كذلك ومنذ صدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ فيه 1993/03/01 و المتعلق بالنشاط العقاري فإنه يشترط الكتابة و التسجيل في الإيجارات طبقا للعقد النموذجي المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي 96/94 المؤرخ في 1994/03/19 لتكون نافذة في حق الغير (19) .و عليه و طبقا لهذا المرسوم يمكن للدائنين الحاجزين أو الراسي عليه المزاد التمسك بعدم سريان الإيجارات المبرمة قبل القيد في حقهم إذا لم تبرم وفقا للعقد النموذجي المنصوص عليه قانونيا.

هذا ما يتعلق بتقييد حق المدين بتأجير واستغلال العقار المحجوز، لكن أهمّ أثر للحجز العقاري هو منع التصرف في العقار بالنسبة للمالك بنقل ملكيته للغير , أو إنشاء حقوق عينية عليه لفائدة الغير وهذا ما سنراه لاحقا .

ثانيا: عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز :

من أهم الآثار المترتبة عن وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المدين أو الحائز , سواء كان مالك العقار المرهون أو الكفيل العيني من التصرف فيه بنقل ملكيته أو إنشاء حقوق عينية عليه هذا ما نصت عليه المادة 385 من إ ق م .

و يبدأ المنع من التصرف من تاريخ قيد أمر الحجز , يعني ذلك أن المحجوز عليه يمنع من القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية , من بيع , مقايضة هبة وقف سواء كانت ناقلة لكل الملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع أو حق الارتفاق كما يمنع عليه توقيع حقوق عينية تبعية كالرهن , لأنه من شأنه هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار , ويستفيد من بطلان هذه التصرفات الحاجزون المشاركون في الحجز وأصحاب الحقوق العينية المسجلة بالمحافظة العقارية .

وعليه فإن البطلان المنصوص عليه في المادة 385 من ق إ م هو " بطلان نسبي" , يتمسك به من وضع لحمايته , فلا يحق للمشتري التمسك به وعليه فإن هذا المنع يستفيد منه الدائن العادي لأنه

لا يملك حق التبع كالدائن المرتهن .

(19)- أنظر المادة 21 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 1993/03/01 علما أن القانون الفرنسي يرتب الآثار المتعلقة بالإجراءات ابتداء من تبليغ أمر الحجز للمدين و ليس من تاريخ قيده في الشهر العقاري.

كذلك الشأن بالنسبة لأصحاب حقوق الامتياز الذين لم يسجلوا قبل القيد , فإنها لا تكون نافذة في حق الحاجز (20) غير أنه يجوز نفاذ التصرفات الناقلة للمكية أو ترتيب حقوق عينية على العقار المحجوز عليه إذا ما تم إيداع مبلغا يكفي للوفاء بأصل الدين و الفوائد و المصاريف المستحقة للدائنين المقيدين و الحاجزين من طرف من تلقي هذا الحق , أو الدائن قبل اليوم المحدد لجلسة المزايدة (21).

ومنه سواء اعتبر التصرف باطلا بطلانا نسبيا أو غير نافذ في حق الحاجز فإنه وباعتبار المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني , واعتبر أن نقل الملكية في العقارات لا يتم حتى بين أطراف العقد إلاإذا تم شهر التصرف , وقانون الشهر العقاري خوّل للمحافظ العقاري حق رفض الإيداع و القيد لأي تصرف إذا ثبت لديه أن الحق غير قابل للتصرف (22) , وبالتالي من غير المعقول أن يقبل المحافظ العقاري شهر تصرف على عقار , ثم قيد أمر الحجز عليه , و المهم أن يثبت طالب القيد أنه تم إيداع المبالغ المنصوص عليها في المادة 385من ق إ م .(23)

ويستخلص أن تقييد حق المدين في التصرف في العقار المحجوز عليه لا يسري في حقه فقط بل يسري في حق الحائز أيضا , فإذا كان المدين قد باع عقاره بعقد مسجل قبل قيد أمر الحجز أصبح المشتري حائزا ثم قام المشتري ببيعه مرة ثانية بعد قيد أمر الحجز , فإن البيع الأخير غير نافذ في حق الدائن الحاجز ولو لم يعلن الحائز بعد , رغم أن قيد الأمر بالحجز كان باسم المدين دون الحائز فكان يجب على من يتعامل مع الحائز أن يكشف في دفاتر التسجيل عن تصرفات من سبق له التصرف إلى الحائز ومن سبق له التصرف إلى المتصرف وذلك إلى أن يجد قيد الرهن وتسجيل أمر الحجز باسم المدين . (23)

(20)- أنظر المادة 385 من ق.إ.م. الفقرة الأخيرة، حيث أن المادة استثنت حق بائع العقار المحجوز و المقرض ثمنه، و الشريك المقاسم إذا سجلت في الآجال القانونية ، حتى لو تم إشهارها بعد القيد الذي يتم خلال شهرين من تاريخ شهر عقد الملكية طبقا للمادة 999 من القانون المدني.

(21)- إن النص على بطلان التصرف الوارد في المادة 385 من ق.إ. م ورد خطأ فيه و كان الأصح هو عدم نفاذ التصرف في حق الحاجز و عدم سريانه في مواجهته، و إن كان التصرف في حد ذاته صحيحا و يرتب أثاره فيما بين المتعاقدين و لا يجوز إبطاله ، و هذا ما أخذ به المشرع المصري. – الدكتور احمد حسنين – المرجع السابق ص 132.

(22)- أنظر المادة 101 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

(23)- الدكتور نبيل إسماعيل عمر – المرجع السابق ص 380.

ثالثا : إلحاق الثمار بالعقار المحجوز :

إن كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية أو اصطناعية أو مدنية تدخل في وعاء الحجز , وتعتبر ملحقة بأصلها و هو العقار المحجوز , على أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه عن الفترة السابقة لقيد أمر الحجز لا تلحق بالعقار حتى ولولم يقبضها المحجوز عليه ممن تحب عليه أما يستحقه عن الفترة التالية لقيد أمر الحجز .

تكون من ملحقات العقار، أما إذا كانت ثمار متصلة بالعقار أو مزروعات قائمة علبه ، فالعبرة تكون بيوم فصلها قبل قيد أمر الحجز ، فلا تلحق بالعقار ، لأنها فقدت صفة العقار ، و أصبحت منقولا تخضع لإجراءات الحجز على المنقول.

و قد تكون الثمار باقية في الأرض لكنها بيعت قبل قيد أمر الحجز، في هذه الحالة يعود الثمن الذي لم يدفع بعد إلى الدائنين المرتهنين ، أما إذا كان ثمنها قد دفع فيمكن طلب فسخ البيع و يودع ثمن الثمار لدى صندوق المحكمة .

فرغم أن الثمار تعتبر منقولات بحسب المآل، فإنها تعتبر جزء من العقار ، و يتم حجزها وفقا لإجراءات الحجز العقاري ، و يتم توزيع ثمنها كما يوزع ثمن العقار و تكون الأولوية في الحصول على الثمن منها للدائنين المرتهنين و أصحاب الحقوق الممتازة بحسب درجاتهم ، و ما تبقى يقسّم بالمحاصة بين الدائنين العاديين و لو كان الحاجز من بينهم ، أما مشتري العقار بالمزاد العلني فلا يحصل على ثماره إلا من تاريخ رسو المزاد عليه ، و إذا لم يكن بين الدائنين دائن ممتاز ، فإن ثمن الثمار و ثمن العقار يتم توزيعها بالمحاصة بين الدائنين العاديين.

و يعمل بهذه القاعدة سواء كانت الثمار مدنية، طبيعية، أو صناعية، و هذا يقتضي بعض التوضيح.

أ- بالنسبة للثمار الطبيعية:

كالمحاصيل، فقد تجنى فور قيد أمر الحجز، أو تبقى مدة في الأرض ، فكيف تلحق هذه الثمار بالعقار في هذه الحالة؟.

في فرنسا ، القاعدة هي أن هذه الثمار تجنى، فإذا تم جنيها بعد قيد أمر الحجز تلحق كلها بالعقار. أما في التشريع المصري فقد نصّ المشرّع على حكم واحد بالنسبة لكل الثمار سواء طبيعية، مدنية ، أن تلحق بالعقار بعد قيد أمر الحجز، إلا أنه بالنسبة للثمار الطبيعية إذا مكثت شهرين في الأرض قبل تسجيل أمر الحجز، فيلحق نصفها بعد التسجيل بالعقار و النصف الأخر يوزع بالمحاصة بين جميع الدائنين و لو كان من بينهم دائن ممتاز (24).

---

(24)– الدكتور نبيل إسماعيل عمر – المرجع السابق.

ب- بالنسبة لأجرة العقار إذا كان مؤجر (الثمار المدنية):

إن هذه الأجرة لا تلحق بالعقار عن مدة سابقة على تسجيل أمر الحجز ، و لو استحق أداءها بعد التسجيل أما إذا كانت الأجرة تدفع مؤخرا ، و استحق أدائها بعد قيد أمر الحجز ، فإنها تلحق بالعقار بقدر المدة التالية للقيد و لا تلحق الأجرة المقابلة للمدة السابقة على القيد و إنما تقسم بين جميع الدائنين.

ج- مآل الثمار عند التصرف أو الحجز عليها قبل قيد أمر الحجز:

في كثير من الحالات، يحدث أن تحجز الثمار قبل قيد أمر الحجز ، ثم يتم حجز العقار الذي توجد به هذه الثمار فيتم قيد أمر الحجز ، فهنا يقع تزاحم بين حقوق الحاجزين فكيف يسوّى الوضع؟.

هناك رأيان:

- الرأي الأول: يرى أنه إذا سبق و أن تم حجز الثمار قبل قيد أمر الحجز على العقار فإن هذا القيد لا يرتب أية أثر ولا يتولد عنه أية أسبقية للدائن الحاجز ، و لا يتساوى مع من لهم امتياز على الثمار بحكم القانون.

- الرأي الثاني: يرى القانون أن الثمار إذا حجزت قبل قيد أمر الحجز ، فإن هذا الحجز يحول دون إلحاقها بالعقار، و ذلك على اعتبار أن الإلحاق قائم على أن الثمار تعتبر من توابع العقار و تحجز بحجزه (25).

- أما بالنسبة للتصرفات الحاصلة على الثمار ، فالقاعدة أن كل تصرف يتم على الثمار قبل قيد أمر الحجز يكون صحيحا و نافذا في حق الدائن المرتهن ، و لا ينشأ لهذا الأخير حق على هذه الثمار إلا من تاريخ تسجيل التنبيه ، و عليه فبيع المحصول قبل جنيه يكون تصرفا صحيحا إذا كان ثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز، حتى لو تم الجني بعد القيد بشرط ألا يكون هناك تدليس.

(25) – الدكتور نبيل إسماعيل عمر – المرجع السابق.

إعداد العقار للبيع:

التمهيد لبيع العقار يختلف عن التمهيد لبيع المنقول لاختلاف طبيعة التعامل فيهما، و مرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني لا تتخذ شكل دعوى يرفعها الدائن الحاجز ، و إنما يبدأ التمهيد لبيع العقار بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة التي يجرى التنفيذ في دائرة اختصاصها، و إخبار ذوي الشأن الذين أوجب القانون إخبارهم بها حتى يتمكنوا من تقديم اعتراضاتهم، ثم الإعلان عن جلسة المزايدة و الشروع في البيع .و تتم مرحلة إعداد العقار للبيع كما يلي:

- إيداع قائمة شروط البيع.
- الإعلان عن البيع.

- و هذا ما نتناوله في المبحث الأول، و نتناول في المبحث الثاني الاعتراض على قائمة شروط البيع (*).

المبحث الأول: إعداد قائمة شروط البيع:

قبل أن يباع العقار بالمزاد العلني، يقوم المحضر القضائي بعدة عمليات قانونية. تهدف كلها إلى إعداد العقار للبيع بالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز ، و المحجوز عليه للحصول على أعلى ثمن، بالإضافة إلى إتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة عليه للاشتراك في هذا البيع ، و قد تناولنا في هذا المبحث الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع و إجراءات وضعها..

(*)- الدكتور محمد محمود إبراهيم "أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي" – دار الفكر العربي -

المطلب الأول : الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع :

قائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي يؤدي إلى التعريف الكامل و الدقيق بالعقار المطلوب بيعه. الأصل أن يعدها الدائن المباشر للإجراءات و يودعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة، و على هذا الأخير أن يقوم بالإعلان عن هذا الإيداع للأشخاص الذين حددهم القانون ، ثم يتم نشر هذا الإيداع في الصحف و ذلك حتى يتقدم للمزايدة أكبر عدد ممكن من الأشخاص ، فيرتفع الثمن ، و حتى يتمكن صاحب المصلحة من إبداء كل ما لديه من اعتراضات على قائمة شروط البيع .

و حسب رأي فقهي حديث بفرنسا، فإن هذه القائمة تختلف من حيث طبيعتها، فقبل جلسة الاعتراض يعتبر مشروعا لعقد يقدم من جانب واحد، أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة عليها _تعد عملا نهائيا مشكلا لشرعية الأطراف.

الفرع الأول : البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع:

بالرجوع إلى 386 من ق . إ . م فإنه يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية:

1- **بيان السند التنفيذي الذي حصلت إجراءات الحجز بمقتضاه** : وهو أهم البيانات اللازمة في أية ورقة من أوراق التنفيذ مخصصة لإبلاغها للغير لتمكينه من مراقبة صحة حق الدائن في توقيع الحجز.

2– **بيان محضر تبليغ الحجز مع التنويه بتسجيله:** و يذكر فيه تاريخ التبليغ و تاريخ الإنذار للحاجز إن وجد ، ورقمي تسجيلها و تاريخه.

3– **تعيين العقار المحجوز:** بتحديد موقعه و حدوده و مساحته، و رقم القطعة.

4 – **شروط البيع:** يعتبر هذا البيان جوهر قائمة شروط البيع ، و يقصد بها الشروط التي يقترحها الدائن المباشر لإجراءات التنفيذ لكي يتم البيع على أساسها و يعرضها على صاحب الشأن بقصد إبداء ما يرون من ملاحظات بصددها و هي تختلف باختلاف كل حالة على حدى ، إذ يلتزم بها الراسي عليه المزاد باعتبارها شريعة المزاد.

- و يمكن أن تدرج في دفتر الشروط بعض البنود تتعلق بكيفية البيع و ضمان الاستحقاق و دفع الثمن، و لا عبرة لأي شرط يخالف النظام العام و الآداب العامة ، كما لو تناول الشرط

منع بعض الأشخاص من الدخول في المزاد بدون وجه حق ، أو شرط السماح للممنوعين من الشراء بالدخول إلى المزاد.

---

(1) - الأستاذ أحمد خلاصي ''قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية و التشريعات المرتبطة به ,,
----- منشورات عشاش -------

5- **تجزئة العقار إلى صفقات:** إن كان لها محل وعند الاقتضاء الترتيب الذي سيجري فيه بيع تلك العقارات مع ذكر المحكمة التي قضت بهذا الترتب .

قد يرى الدائن المباشر لإجراءات التنفيذ أن المصلحة تقتضي تجزئة العقارات على صفقات متعددة حتى يسهل البيع أو يزيد عدد الراغبين في الشراء ويزيد حاصل البيع كما لو بيع العقار بصفقة واحدة وإذا تمت تجزئة العقار وجب أن يذكر ثمن الطرح بالنسبة لكل صفقة (2) ويجوز للمدين المحجوز عليه أن يطلب بيع العقارات المحجوزة بعد تجزئتها متعاقبة إلا في حالة ما إذا كان محل الحجز أموال تابعة لاستغلال اقتصادي واحد وعلى المحكمة أن تفصل في هذه المسألة قبل جلسة المزايدة فإذا حكم لصالحه قام المحضر بتجزئة العقار وفقا للحكم و تلحق محضر التجزئة بقائمة شروط البيع في شكل مسود ة يوقع عليها كاتب الجلسة لتضاف إلى بيانات قائمة شروط البيع التي تنشر للجمهور.

6- الثمن الأساسي : يعتبر كذلك من البيانات الأساسية في قائمة شروط البيع الذي تبدأ به المزايدة حيث يجب ألا يقل عن خمس مائة دج إذ به تحدد قيمة العقار لتعين الاختصاص الإقليمي للدعوي العقارية , وما قابل للتغير و التعديل بناء على طلب صاحب المصلحة بزيادته أو إنقاصه إذا لم يكن قد روعي في تحديده الميعاد الذي نص عليه القانون وإذا كان هذا الميعاد الذي حدده القانون قابلا للتعديل

فهو بالتالي ليس من النظام العام (3)

(2)- الدكتور محمد طلعت دويدار " طرق التنفيذ القضائي" منشأة المعارف الإسكندرية 1994 ص 468 .
(3) - قانون المرافعات الإيطالي الجديد في مادته 568 ينص على أن يكون الثمن الأساسي أقرب إلى المقابل الحقيقي للعقار فلا يباع العقار بثمن بخس هذا فقط على أنه يؤدي إلى رفع الالتزام بالشراء عن مباشر الإجراءات ، يوجب إلزامه بالشراء بهذا الثمن إذا لم يتقدم أحد للشراء به ، و حتى لا يتعالى في تحديده فينفر الراغبين في المزايدة ، وليس من العدالة إلزام الدائن بالشراء ، ---- الدكتور '' محمد محمود إبراهيم '' – المرجع السابق ص -.575 --

الفرع الثاني: مرفقات قائمة شروط البيع:

ترفق بقائمة شروط البيع عند إيداعها الوثائق التالية :

شهادة بيان الضريبة العقارية و الغرض من تقدميها هو التحقق من صحة تقدير الثمن الأساسي لبيع العقارات

- السند التنفيذي للتأكد من صحة إجراءات التنفيذ.
- شهادة عقارية تتضمن القيود الواردة على العقار إلى غاية تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية وذلك حتى يمكن تبليغ أصحاب الحقوق بإيداع القائمة
- محضر تبليغ أمر الحجز على العقار وإنذار الحاجز إن وجد .

و الغاية من إيداع هذه المرفقات هو تأكيد وإثبات البيانات التي يهم أصحاب الشأن معرفتها.

فالغرض من شهادة بيان الضريبة على العقار هو معرفة مدى مطابقة ثمنه الأساسي الذي قدره الحاجز لحقيقة الواقع , أما الغرض من الشهادة العقارية هو تعيين وتحديد الدائنين الذين يجب إشراكهم في إجراءات البيع وتعيين ديونهم .

ويثبت إيداع القائمة ومرفقاتها في محضر يجرر بقلم كتاب المحكمة التي حصل فيها الإيداع وتحدد فيه تاريخ الجلسة للنظر فيما يحتمل تقديمه من اعتراضات على قائمة شروط البيع وساعة انعقادها , وتاريخ جلسة البيع وساعة انعقادها في حالة عدم تقديم اعتراضات على القائمة .

المطلب الثاني : إجراءات وضع قائمة شروط البيع:

يقصد بإجراءات وضع قائمة شروط البيع ، هو إيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة و الإعلان .

الفرع الأول : إيداع قائمة شروط البيع:

ألزم القانون المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بأن يقوم بتحرير قائمة شروط البيع ومرفقاته وإيداعها لدى كاتبة ضبط المحكمة خلال الشهر الموالي لتسجيل الحجز في حالة ما إذا لم يوف المدين بالذين هذا الميعاد هو تنظيمي يجب أن تودع قائمة شروط البيع خلاله و إذا لم يحترم الميعاد المذكور , فإنه لا يترتب أي بطلان حسب القانون الجزائري وإذا تأخر ميعاد الإيداع لا يضار أي طرف من أطراف التنفيذ

كما نص المشرع بأن تحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة ويوقع عليها كاتب الجلسة بعد تحرير محضر بذلك **(4)** .

---

(4) – أنظر المادة 386 من ق إ م.

وما يمكن قوله أن قانون الإجراءات المدنية لم يبين الوقت الذي يعين فيه هذا الكاتب رغم دوره الكبير في تسير إجراءات الحجز وعمليا سند المحكمة المهمة إلى رئيس كتاب الضبط وبعد ذلك يحدد الكاتب تاريخ للجلسة الأولى التي تحدد للنظر في الاعتراضات المحتمل الدفع بها على القائمة آما الجلسة الثانية تحدد لبيع العقار .

وإذا لم تقدم الإعراضات سقط تاريخ الجلسة الأولى , ويجب توقيع كاتب الجلسة على هذا المحضر و عليه يسجّل الحجز بجدول المحكمة , وتصبح هي المختصة وحدها بأي طلب يتصل بإجراءات التنفيذ .

الفرع الثاني : الإعلان بإيداع قائمة شروط البيع :

أوجب المشرع بعد إيداع قائمة شروط البيع إعلام كل من يهمهم الأمر لكي يتمكنوا من إبداء ملاحظاتهم, أو أوجه البطلان عند الاعتراض ويعلنوا بإنذار أشخاص معينين بهذا الإيداع والذي حدده القانون نص المادة 387 من ق. أ . م . وبإعلان عام يوجه إلى الكافة بالنشر و اللصق و بالرجوع إلى المادة المذكورة. نجد أنه يجب على كاتب الضبط أن يقوم خلال خمسة عشر يوم التالية كأقصى حد لإيداع قائمة شروط البيع بتوجيه الإنذار إلى كل من المحجوز عليه لشخصه, أو في موطنه أو في محل إقامته الدائنين

المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز وذلك في مواطنهم المختارة ويقصد بهم أصحاب

الرهون الرسمية أو الحيازية أو حقوق الاختصاص أو حقوق الامتياز المقيدة قبل تسجيل أمر الحجز ,

و الدائنين الذين سجلوا آمر الحجز , كذلك إلى الورثة جملة في الموطن المختار فإن لم يكن لهم موطن مختار ففي موطن المورث دون بيان الأسماء أو الصفات، و ذلك عند وفاة أحد المذكورين أعلاه وكل هؤلاء يتم إنذارهم لإبداء ملاحظاتهم قبل البيع بثمانية أيام على الأكثر ولا يترتب على تأخير الإنذار البطلان , ولكن يترتب عن إغفال إنذار أحدهم عدم نفاذ إجراءات التنفيذ في مواجهته. فإذا كان من أصحاب الحقوق المقيدة ، لا يؤدي البيع إلى تطهير العقار من حقه (5) **.** كذلك يوجه الإنذار إلى بائع العقار إذا كان من بين الدائنين أو المقايضين عليه ، فإنه إذا لم يرفع دعوى بفسخ البيع في ذيل القائمة قبل يوم البيع بالمزاد بثمانية أيام على الأقل **(م)** يسقط حقه في مواجهة الراسي عليه بالمزاد ، أما إذا رفعت الدعوى و كانت مستوفاة للشروط الأساسية ، فتتوقف إجراءات البيع و هذا ما نصت عليه المادة **388 من ق إ م.**

---

(5)– الأستاذ بوشهدان عبد العالي '' إجراءات التنفيذ وفقا قانون الإجراءات المدنية الجزائري ص 153 .
(م) - ملاحظة : هناك إختلاف في المدة المنصوص عليها في المادة 388 من ق.إ.م ، فإذا رجعنا إلى النص العربي نجد عبارة '' ثمانية على الاقل '' ، أما إذا رجعنا إلى النص الفرنسي نجد عبارة –Huit jours au plus tard- رغم أننا نأخذ بالنص العربي إلا أن النص الفرنسي هو الأصل و عبارة ثمانية أيام على الأكثر هي الأصح.

و يتم الإنذار بورقة على يد المحضر تشتمل على البيانات التالية:

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- تعيين العقار أو العقارات المحجوزة عليها إجمالا.
- الثمن الأساسي لكل صفقة
- التاريخ المحدد لجلستي الاعتراض و البيع.
- إنذار المبلغ إليه بالإطلاع على القائمة و إبداء ما لديه من اعتراضات عليها في الميعاد المحدد للاعتراض و إلا سقط حقه.

و يترتب على هذا الإنذار أن يصبح جميع الدائنين الذين سبق توجيه الإنذار لهم أطرافا في الإجراءات، فلا يجوز للدائن مباشرة إجراءات الشطب لأي تسجيل إلا برضاهم جميعا، و بمقتضى أحكام نهائية **(6)**، كما يجوز مباشرة التنفيذ دون الحاجة إلى الحلول. حلّ الحاجز الأول . و بالإضافة إلى الإعلان الخاص بالأشخاص المذكورين في نص المادة **387 من ق إ م**، أوجب المشرع الإعلان على القائمة للجميع عن طريق اللصق و النشر.

حيث يقوم المحضر القضائي قبل جلسة المزايدة بثلاثين يوما على الأكثر ، و عشرون يوما عل الأقل بنشر مستخرج من القائمة موقع عليه في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القضائية بدائرة اختصاص المجلس القضائي لمكان الأموال،فإن لم توجد فبدائرة المجلس الأقرب لذلك المحل، و كل ذلك في النهاية لمصلحة البيع العقاري، الذي أراد المشرع أن يحقق له كافة الضمانات الكافية لاستقراره .

فيقوم بلصق هذا المستخرج على الباب الرئيسي للعقار المحجوز عليه، و على اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار محل البيع.

ويتضمن المستخرج البيانات التالية:

- أسماء و ألقاب و مواطن الخصوم.
- تعيين القرارات كما هي موضحة بقائمة شروط البيع.
- الثمن الأساسي .
- يوم و ساعة و مكان المزايدة.

تعيين المحكمة التي ستجري أمامها المزايدة.

---

(6) – أنظر المادة 381 من ق إ م

و يجوز و بناءا على طلب مباشر الإجراءات أو المدين لرئيس المحكمة أن يصدر حكما غير قابل للمعارضة ، يقضي بتضييق نطاق النشر أو التصريح بنشر إضافي، و بالخصوص المناداة في الأسواق المجاورة **(7)** ، إلا أن المشرع الجزائري لم ينص على جزاء إغفال الإعلان عن البيع أو إغفال البيانات الجوهرية للإعلان أو عدم إجراءه في المدة المقررة في المادة **389** من **ق إ م** ، إلا أنه يجب الحكم ببطلان الإعلان إذا لم يحقق الغرض المقصود منه بإعلام المواطنين بتاريخ البيع و بياناته الجوهرية ليزداد الراغبين في الشراء.

و في حالة ما إذا رفعت دعوى الفسخ ، أو دعوى طلب إجراء إعادة المزايدة توقف الإجراءات بالنسبة للعقارات المرفوعة بشأنها هذه الدعاوي، و يرفع الطلب أمام الجهة التي تباشر أمامها إجراءات بيع العقار المحجوز عليه **(8)**.

المبحث الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع:

بعد أن قام الدائن المباشر للإجراءات بإتحاد ما يلزم لوضع العقار تحت يد القضاء و بعد أن تم تسجيل الحجز و إنذار الحاجز ، و إخبار من يجب إعلامهم بإيداع القائمة وبعد التأشير و الإعلان ، يهتم المشرع بتطهير الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابتها ، و ذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ سواء تعلقت ببطلان إجراءاته، أو تعلقت بالشروط الموضوعية اللازم توافرها لصحة التنفيذ أو تعلقت بشروط البيع . و يهتم المشرع بتصفية كل ذلك قبل الوصول إلى مرحلة البيع، و لا يتم البيع إلا بعد صدور حكم نهائي يقضي بالبيع. و بالنسبة لغير أطراف التنفيذ ممن قد يثيرون منازعات متعلقة بالتنفيذ، فإنه لا يتصور حرمانهم من إثارة هذه المنازعات لأنهم لم يعلموا بإيداع قائمة شروط البيع.

و لكل طريق من طرق التنفيذ القضائي عوارضه التي تحول دون إنتاجه لأثاره القانونية سواء بشكل مؤقت أو بشكل نهائي.

و الاعتراض على قائمة شروط البيع هو الشكل الإجرائي أو الوسيلة القانونية التي حددها المشرع للتمسك بتعديل شروط البيع ، أو ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار بادعاء وجود عيوب متعلقة بشكل الإجراءات أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر ، بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في التنفيذ من ناحية صحته ، أو عدم صحته ، جوازه أو عدم جوازه .

---

(7) – أنظر المادة 389 من ق إ م

(8) – الأستاذ أحمد خلاص – المرجع السابق ص399

و الاعتراض على قائمة شروط البيع هو منازعة في التنفيذ ترفع إلى القضاء بالدعوى القضائية ، و قد حدد المشرع قواعد استثنائية لرفع هذه الدعوى ، و ميعاد رفعها، و يتولد عن هذه المنازعة خصومة ذات شكل خاص من شأنها وقف إجراءات التنفيذ إلى أن يفصل فيها بحكم نهائي ، إذ لو صحت هذه المنازعة لأدت إلى بطلان التنفيذ أو تعديل شروط البيع ، و تخضع هذه الخصومة إلى القواعد العامة من حيث سيرها و كيفية إثباتها **(9)**.

و أوجب المشرع في المادة **387** من ق إ م طريقا خاصا لتنفيذ كل منازعة تثار بهذا الشأن، و حدد لطرحها قواعد خاصة و مواعيد محددة لإبدائها و التقرير بها لدى كتابة الضبط قبل جلسة البيع بثمانية أيام على الأكثر و إلا سقط حقهم فيها.

المطلب الأول: النظام الموضوعي للاعتراض:

قد يكون الاعتراض على قائمة شروط البيع بإبداء ملاحظات أو يتعلق ببطلان الإجراءات السابقة أو يتعلق بطلبات تتعلق بالتنفيذ.

الفرع الأول: إبداء الملاحظات على قائمة شروط البيع:

تشتمل هذه الطريقة إيداع كل ما من شأنه أن يؤدي إلى تعديل شروط البيع ، كتغيير الثمن الأساسي أو تجزئة العقار إلى صفقات ، و تقديم هذه الملاحظات كتابة إلى كتابة الضبط دون رفع دعوى، و قد يكون التعديل بالحذف أو الإلغاء أو بالإضافة أو التغيير أما الإضافة فتكون بإضافة شروط كطلب صاحب حق الانتفاع أو الارتفاق ، أو المستأجر الإشارة بالشروط إلى حقوقهم حتى لا ينازعهم المشتري فيها.

أما التغيير فيجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب تغيير شرط أو أكثر من شروط البيع دون المساس بجوهره مثل طلب زيادة الثمن الأساسي للبيع.

و تقدم الملاحظات على القائمة ممن جاء ذكرهم في المادة 387 من ق إ م ، و هم:

- المحجوز عليه ، الدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد قيد أمر الحجز. و الورثة ، و إذا كان بين الدائنين بائع العقار أو أحد المقايضين به (10)، فيمكنهم الاعتراض برفع دعوى الفسخ أو مباشرة إعادة البيع بالمزاد العلني بالتأشير بذلك على القائمة قبل يوم البيع بثمانية أيام و إلا سقط حقه قبل الراسي عليه المزاد.
- فإذا رفعت هذه الدعاوى توقف الإجراءات المتبعة على العقارات المحجوز عليها .

(9)- الدكتور نبيل إسماعيل عمر - المرجع السابق – ص 399 – 400
(10) – يقصد بالبائع بائع العقار إلى المدين الذي لم يسوي الثمن ، أما المقايض هو ذاك الشخص الذي لم يستوف فرق القيمة من المدين ، و كلاهما دائن ممتاز بالمبلغ الذي يطالب المدين به . أحمد خلاصي – المرجع السابق – ص 402

الفرع الثاني : الاعتراض ببطلان الإجراءات السابقة :

يتم الاعتراض على قائمة شروط البيع عن طريق التقرير به في دفتر معد لذلك يمسك على مستوي كتابة ضبط المحكمة المختصة فهو لا يتم بدعوى عادية ,وطالما أنه يتم بهذه الطريقة فإنه لا يعلن كما لا يتم تكليف الخصوم بالحضور إلى المحكمة يوم الجلسة , كما أنه لا يحدد جلسة لنظر هذا الاعتراض لأنه سبق تحديدها عند إيداع القائمة ، و لأن الخصوم قد تم إخبارهم ، و لا يملك كاتب الضبط عند تقديم الاعتراض رفضه أو تعديله . أو التحقق من صفة مقدمة ، و إنما له رفض استلامه ماديا.

و يمكن التمسك بواسطة الاعتراض بأوجه البطلان المتعلقة بالإجراءات السابقة عن الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات سواء لعيب في مقدمات التنفيذ ، كعيب في السند التنفيذي (11) أو تبليغه أو عدم مراعاة عدم التنفيذ أو بسبب يتعلق بأشخاص التنفيذ كانتفاء صفة أو أهلية أحدهم أو يتعلق بالتنفيذ على العقار قبل التنفيذ .و على المنقول , أو يتعلق بالشكل كنقص في بيانات تبليغ محضر الحجز , أو إنذار الحاجز ولا يقبل الاعتراض الذي يبدي الأول مرة على صورة طلب عارض أثناء النظر في اعتراض أخر, كما لا يجوز تعديل ذات الاعتراض أثناء نظره , فإن يحصل التمسك ببطلان غير البطلان المتعلق بالإجراءات عند تقديم الاعتراض الأول فرغم ذلك فإنه يجوز المطالبة بالحد من نطاق اعتراض سبق تقديمه ، كما يجوز أن يقبل من أطراف التنفيذ الطلبات الجديدة المتصلة بالنظام العام ، كما تقبل في أية حالة تكون عليها الإجراءات الطلبات و الملاحظات ممن لم يخطر بإيداع القائمة.

و بالنسبة للمدين فإنه يملك دائما في أية حالة تكون عليها الإجراءات التمسك بانقضاء دين الحاجز بالوفاء.

(10) – يقصد بالبائع بائع العقار إلى المدين الذي لم يسوي الثمن ، أما المقايض هو ذلك الشخص الذي لم يستوف فرق القيمة من المدين ، و كلاهما دائن ممتاز بالمبلغ الذي يطالب المدين به . الأستاذ أحمد خلاصي – المرجع السابق – ص 402

(11)- إلغاء السند التنفيذي يجيز رفع دعوى أصلية بطلب بطلان إجراءات التنفيذ و لو بعد فوات ميعاد الاعتراض على القائمة. و يختص رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها بالنظر في الاعتراضات – الدكتور نبيل إسماعيل عمر المرجع السابق ص 404

الفرع الثالث: الطلبات المتعلقة بوقف التنفيذ:

و هي تلك الطلبات التي يمكن أن توجه على القائمة دون أن تتعلق ببطلان إجراءات التنفيذ أو بشرط البيع ، ومع ذلك أجاز إبدائها بطريق الاعتراض على القائمة و ذلك حتى يتم الفصل فيها مع الاعتراضات، لأنها تتعلق بسير التنفيذ.

و بالتالي يتمّ تصفية جميع المنازعات المتعلقة بالتنفيذ قبل البيع، و تبين في ما يلي المنازعات التي تقدم في صورة اعتراض على القائمة دون أن تثير أي مشكلة خاصة ببطلان إجراءات التنفيذ و هي:

أ- طلب وقف التنفيذ على حصة شائعة:

و هي الحالة التي يتم التنفيذ فيها على حصة عقارية شائعة في عقار معين ، فيجوز لكل دائن له حق مقيد ، ورد على حصة مفرزة في ذات العقار، و كانت الحصة الشائعة تدخل ضمن الحصة المفرزة ، يجوز لهذا الدائن أن يعرض رغبته، و في التنفيذ على الحصة المفرزة . ويطلب بطريق الاعتراض على القائمة وقف الإجراءات على هذه الحصة الشائعة و انتقالها إلى الحصة المفرزة (12).

و على القاضي أن يحكم بوقف الإجراءات و تحدد المدة التي يجب أن تبدأ خلالها إجراءات التنفيذ على الحصص المفرزة.

ب- طلب التنفيذ على بعض العقارات مؤقتا:

تواجه هذه الحالة التنفيذ على عدة عقارات في وقت واحد، فيجوز لكل من المدين، الحائز ، الكفيل العيني أن يطلب عن طريق الاعتراض على القائمة وقف إجراءات التنفيذ على عقار أو أكثر من العقارات المحددة في التنبيه بشرط أن يثبت: أن قيمة العقار الخاضع للإجراءات تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفا في الإجراءات . و لكل دائن بعد مرسى المزاد النهائي أن يمضي في التنفيذ على هذه العقارات إذا لم يكف ثمن ما بيع للوفاء بحقه . أما إذا كان حاصل البيع كافيا للوفاء لجميع الحاجزين فإن الحجز يزول بالنسبة للعقار الموقوف بيعه.

ج- تأجيل البيع:

للمدين وحده أن يطلب بطريق الاعتراض على القائمة تأجيل إجراءات بيع العقار المنفذ عليه . و يقع على عاتقه عبء إثبات أن أمواله في ظرف سنة واحدة تكفي للوفاء بحقوق الحاجزين و من صار طرفا في الإجراءات.

و عند الحكم بتأجيل البيع يقوم القاضي بتعيين الأجل الذي تبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء.

---

(12) – الدكتور نبيل إسماعيل عمر المرجع السابق.

د- رفع دعوى الفسخ:

يقدم هذا الطلب في شكل اعتراض على قائمة شروط البيع من جانب صاحب المصلحة أي من جانب البائع أو المقايض بالعقار. فإذا لم يوف المدين بثمن العقار كله أو بعضه للبائع أو المقايض ، يقوم هذا الأخير برفع دعوى الفسخ على الراسي عليه المزاد ، هذا فيما يتعلق بدعوى الفسخ المرفوعة بعد قيد أمر الحجز. أما دعاوي الفسخ التي ترفع قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية، فإنه يؤشر على رفعها على هامش تسجيل عقد البيع و بالتالي يحتج بالحكم الصادر فيها على المشتري بالمزاد دون الحاجة إلى تدوينها في ذيل قائمة شروط البيع . ويجب أن ترفع دعوى الفسخ في ميعاد الاعتراض و إلا سقط الاحتجاج بالفسخ على من حكم بإيقاع البيع عليه (13).

المطلب الثاني: النظام الإجرائي للاعتراض:

يقدم الاعتراض بالتصريح به لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ و ذلك من طرف أشخاص معينين و في مواعيد محددة قانونا و يترتب على هذا الاعتراض آثار هامة.

الفرع الأول: صاحب الحق في الاعتراض و ميعاده:

وفقا لما تقضي به المادة 387 من ق إ م ، فإن الاعتراض على القائمة يقدم من طرف الأشخاص الذين يوجه لهم الإنذار ليطعنوا في القائمة وهم : المدين ، الحائز، الكفيل، العيني ، أي المحجوز عليهم ، و الدائنين المسجلين في الشهادة العقارية، و الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار قبل قيد أمر الحجز، و أصحاب الحقوق العينية التبعية . كما يجوز للدائن المباشر للإجراءات أن يعترض على القائمة إذا وجد بها من شروط ما يراه محققا للمصلحة.

وقد أوجب المشرع أن يقدم الاعتراض من يوم إيداع القائمة إلى ما قبل الجلسة المحددة للبيع في أجل ثمانية أيام على الأكثر، و هذا الميعاد إجرائي و يخضع للقواعد العامة لحساب المواعيد.

ويجب أن تعرض كل الإشكالات و الاعتراضات على رئيس المحكمة للنظر فيها قبل يوم جلسة المزايدة بيوم واحد على الأقل. (14).

(13)- أنظر المادة 388 من ق.إ.م.

14) – ملاحظة : إن المادة 387 من ق إ م تحيل فيما يتعلق بكيفية عرض الإشكال إلى نص المادة 120 من ق إ م و هو نص ملغى بالأمر رقم 71 -80 المؤرخ في 29 ديسمبر 1971.

و يسقط حق كل من أنذر في التمسك ببطلان الإجراءات السابقة بفوات ميعاد الاعتراض، أما الذين لم ينذروا سواء ممن كان يجب إنذارهم أم لا ، فإنه يسقط حقهم في التمسك بالبطلان عن طريق الاعتراض، و لكن يجوز لهم المنازعة في التنفيذ عن طريق رفع دعوى أصلية ببطلان التنفيذ.

الفرع الثاني: آثار الاعتراض:

باعتبار الاعتراض على القائمة منازعة تتعلق بصحة الإجراءات أو بطلانها من الناحية الموضوعية و هي تشكل بذلك إشكالا موضوعيا في التنفيذ، لذلك رتب المشرع على مجرد تقديمه وقف إجراءات البيع بقوة القانون، ولا تستأنف الإجراءات إلا بعد صدور حكم نافذ في الاعتراض.

فتتبع القواعد العامة في الحضور و الغياب، و تطبق قواعد الشطب عند غياب الخصوم و عدم صلاحية الدعوى للفصل فيها. و تراعى قواعد التعجيل من الشطب و إلا يعتبر الاعتراض كأن لم يكن.

و في حالة ما إذا حكم القاضي بعدم الاختصاص للنظر في الدعوى أو عدم قبول الاعتراض لإقامته خارج الميعاد. أو عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة، ففي هذه الحالة لا تعتد بالجلسة المحددة للبيع، لأن هذه الأخيرة تلغى بمجرد الاعتراض.

أما إذا حكم القاضي بنظر المنازعة ، فإن أهم ما يترتب في هذه الحالة هو إزالة الأثر الموقف للتنفيذ الذي ترتب على رفع الاعتراض ، و ذلك بالحكم بالسير في إجراءات التنفيذ بناء على طلب صاحب المصلحة (15). و هذا الحكم لا يؤثر في صحة المنازعة المقدمة في شكل اعتراض و لا في استمرار خصومتها إلى أن يفصل في موضوعها أمام رئيس المحكمة المختصة بالتنفيذ.

أما إذا كان الحكم يقضي بتعديل القائمة أو برفض الاعتراض، فإن الدائن المباشر للإجراءات و لكل دائن أصبح طرفا فيها، عليه أن يستصدر أمر من رئيس المحكمة لتحديد جلسة البيع.

و يصدر القاضي أمره بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد بأحكام واجبة النفاذ و بعد التحقق من أن الحكم المنفذ به أصبح نهائيا.

و إذا تبين من الاعتراضات وجود مبرر قوي لعدم إجراء البيع في التاريخ المحدد له، حكم القاضي بتأجيل جلسة البيع إلى تاريخ آخر يذكر في الحكم، و يجب تسجيل النسخة الأصلية للحكم في ذيل قائمة شروط البيع.

(15) - كما لو كانت المنازعة تتعلق بحصيلة التنفيذ ، فهي لا تؤثر في سير إجراءات البيع لأنها تواجه مرحلة تالية عليه.

بيع العقار بالمزاد العلني و منازعات التنفيذ :

بعد منح أصحاب الشأن فرصة لإبداء الملاحظات على قائمة شروط البيع وبعد الفصل فيما يبدى من ملاحظات , يعني المشرع بتنظيم إجراءات بيع العقار بالمزايدة فيوجب الإعلان عنه ويتعرض المشرع للاحتمالات التي تنجم في جلسة المزايدة , ويرتب لها أحكام , ثم ينظم إجراءات المزايدة ثم يتعرض للحكم بإيقاع البيع , وتسجيله و الملكية التي تثبت للمشتري بمقتض هذا التسجيل .

ويتولى قاضي البيع بالمزاد قبل افتتاح المزايدة التحقق من إخبار ذوي الشأن بإيداع قائمة شروط البيع

و بحضور جلسة البيع وحصول إجراءات الإعلان عن البيع , ويعلن عن تقدير المصاريف قبل افتتاح المزايدة و ينص عليه في محضر المزايدة **(1)** .

المبحث الأول : بيع العقار بالمزاد العلني :

بعد تمهيد العقار للبيع تحدّد جلسة المزايدة و الإعلان عنها ضمن قائمة شروط البيع تبدأ إجراءات المزايدة العلانية التي تقدم فيها العروض و تنتهي برسو المزاد على من يقدم أعلى عطاء و الذي يصدر بشأنه حكم عن قاضي المحكمة المختصة بالتنفيذ , إلا أنه تطرأ على البيع طوارئ تمنع من حصول الدائن الحاجز و الدائنين المشتركين في الحجز من استفاء ديونهم المستحقة من ثمن العقار مما يؤذي إلى إعادة بيع العقار بإتباع إجراءات مزايدة جديدة وإنتاج أثار جديدة .

المطلب الأول : إجراءات المزايدة :

لا تبدأ المزايدة في الجلسة المحددة للبيع إلا بعد قيام القاضي بالتحقق من تبليغ المدين بأمر الحجز و إنذاره به و إنذار الأشخاص الذين أوجب القانون إنذارهم كما أتنا في السابق و الإعلان عن البيع و الفصل في طلبات التأجيل .

كما أنه يقوم بتحديد إجراءات التنفيذ و الإعلان عنها في الجلسة قبل افتتاح المزايدة , حتى يتخذ المزايدون احتياطاتهم , بالإضافة إلى إعلانه عن التدرج في العروض وذلك حتى لا يعد بالعروض التافهة و بعد تأكد القاضي من هذه الإجراءات تبدأ المزايدة التي تنتهي برسو المزاد.

(1)- أنظر المادة 389 من ق.إ.م.

الفرع الأول : جلسة المزايدة :

تفتتح المزايدة بجلسة الحجوز العقارية الخاصة بالمحكمة بحضور ذوي الشأن في اليوم والمكان المحددين بقائمة شروط البيع أو الإعلان اللاحق بها طبقا للمادة **390** من ق . إ . م بأن ينادي المحضر القائم بالتنفيذ على الثمن الأساسي المذكور بقائمة شروط البيع و هو الذي ستجري المزايدة على أساسه .

غير أن هناك مسألة محل خلاف فيها تخص الاختصاص النوعي للمحكمة التي تباشر فيها إجراءات البيع و يرجع ذلك إلى غموض النصوص القانونية الواردة في قانون الإجراءات المدنية و تناقضها مع نص المادة الأولى من نفس القانون، إذ تقضي هذه الأخيرة باختصاص المحاكم المنعقدة في مقر المجالس القضائية فيما يتعلق بالحجز العقاري دون التطرق إلى بيعه قضائيا، مما قد يؤدي إلى الفهم أن اختصاص هذه المحاكم ينحصر في إجراءات الحجز دون البيع، و يتجلى هذا الفهم أكثر في النص الفرنسي. كما يؤكد ذلك نص المادة 392 من ق.إ.م.

وافتتاح المزايدة ليس إلا دعوة لتقديم العطاءات أو العروض ، و يشترط بالطبع ألا تقل عن الثمن الأساسي الذي افتتحت به المزايدة. كما يجب ألا يقترن عرض المزايد بأي شرط (2).

و يجري افتتاح المزايدة في جلسة علانية تبدأ بتلاوة المباشر للتنفيذ لخلاصة دفتر الشروط و الإعلان، و يقوم بالمناداة مردّدا الثمن الأساسي و المصاريف.

وتبدأ العروض و يسقط العرض بعرض أعلى منه و لو كان باطلا، و لا يتم البيع إلا برسو المزاد و يسقط العطاء بعطاء يزيد عليه، معنى ذلك أن التقدم بالعطاء في المزايدة ليس إلا ايجابيا من صاحب العطاء، و لا بد لانعقاد "البيع" من أن يصادفه قبول بإرساء المزاد عليه ممن يملكه (4). و بانتهاء المزايدة يكرر المباشر للتنفيذ المناداة حتى إذا تأكدت للمحكمة أنه لم يعد ثمة من يريد الزيادة عن أخر عطاء معروض، و يقرر القاضي رسو المزاد إلى الزائد الأخير الذي عرض الثمن الأعلى. و في حالة تساوي العروض يفضل صاحب العرض الأفضل.

العطاء: هو الثمن الذي يعرضه المزايد ، و يرغب في شراء العقار على أساسه.

(2)- أنظر المادتان 390 ، 391 من ق.إ.م.

(3)- أنظر المادة 69 من القانون المدني.

(4)- تنص المادة 2/391 من ق.إ.م. على أنه "يرسو المزاد عقب انطفاء ثلاث شموع توقد إتباعا مدة كل منها دقيقة واحدة على من تقدم بأعلى عرض و كان آخر مزاد".

و في حالة الحجز على عدة عقارات و التي صدر بشأنها حكم يقضي ترتيب بيعها على التعاقب فإنه يراعي ذلك في التنفيذ عند المزايدة ، فإذا كان ثمن العقار الأول غير كاف للوفاء بدين الحاجزين و المصاريف انتقل إلى بيع العقارات الأخرى حسب الترتيب، و يكف القاضي عن البيع إذا تحصل على القيمة المطلوبة.

ومما لا شك فيه، أن يكون المتقدم للاشتراك في المزايدة أهلا للالتزام وفقا للقواعد العامة التي تحكم عقد البيع ألرضائي ، و ألا يكون ممنوعا من شراء العقار بحكم وضعه أو مهنته الموكلة إليه في عملية المزايدة.

أما المدين المحجوز عليه، فلا يوجد نص يمنعه من دخول المزاد ، إلا أنه لا يمكنه أن يكون بصفتين بائعا و مشتريا في آن واحد.

أما الحاجز فيحق له الدخول في المزاد شرط ألا يعرض فيه ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه (5).

و طبقا لنص المادة 392 من ق.إ.م ، فإنه لم يتقدم أحد أثناء جلسة المزايدة بأي عرض أو كانت العروض المقدمة غير كافية لسداد الدين،و لا تتناسب و قيمة العقار، أحيلت المزايدة إلى جلسة أخرى. و يجرى بشأنها إجراءات نشر جديدة و ذلك طبقا لنص المادة 398 من ق.إ.م

كما يمكن تأجيل المزايدة إذا حدث سبب جدي ثبت تحققه للقاضي إلى تاريخ آخر يحدده عن طريق حكم. الذي يسجل نسخته الأصلية في ذيل قائمة شروط البيع (6). و تقرير هذه الأسباب يرجع إلى السلطة التقديرية للقاضي.

غير أنه لا يعني أن المزايد الذي اعتمد عطاؤه قد صار مشتريا للعقار إلا بعد دفعه الثمن الراسي به المزاد و مصاريف الإجراءات لقلم كتاب الضبط في ميعاد عشرين يوما من تاريخ المزايدة و صدور الحكم القاضي بإيقاع بيع العقار عليه.

فلا يحصل البيع بمجرد اعتماد العرض ، و إنما يعتبر اعتماد العرض مجرد إتفاق، على أن يتقيد الراسي عليه المزاد الذي اعتمد عرضه بدفع الثمن و إلى أن يصدر الحكم بإيقاع البيع عليه فيحصل البيع بهذا الحكم و ليس قبله. (7)

(5)- أنظر نص المادة 925 من القانون المدني.
(6) – الرجوع إلى المادة 387 من ق.إ.م.
(7)- الأستاذ أحمد خلاصي – المرجع السابق – ص 408.

كما أنه إذا لم يحصل البيع خلال ستة أشهر (6) التالية لتسجيل أمر الحجز بمكتب الرهون لدى المحافظة العقارية التي يتبعها العقار المحجوز يجب حينئذ استخراج شهادة عقارية تكميلية للقيود بعد تسليم الشهادة العقارية الأولى، و يجب حينئذ تنبيه الدائنين أصحاب تلك القيود بحضور المزايدة أيضا.

الفرع الثاني: حكم مرسى المزاد و أثاره:

أولا: حكم مرسى المزاد:

- الواقع أن حكم مرسى المزاد ما هو إلا بيع عادي ينعقد في مجلس القضاء و تحت إشرافه ، و هو بيع لا يختلف عن البيع الاختياري إلا في أنه لا يتم بإيجاب وقبول البائع و إنما ينطق به القاضي بإيقاع البيع جبرا عنه.
- و عليه فحكم مرسى المزاد لا يعد حكما بمعنى الكلمة ، و إنما هو قرار يصدر من القاضي بما له من سلطة ولائية. و بما أنه لا يصدر في خصومة قضائية، فهو لا يسببه، و يترتب عن ذلك

أنّ الطعن في هذا الحكم يكون بالبطلان و ليس بطرق الطعن في الأحكام القضائية ،ويشتمل قرار أو حكم مرسى المزاد على دباجة بالإضافة إلى الوقائع أي يتضمن صورة شاملة لوقائع البيع ، و يذكر فيه قائمة شروط البيع ، و يذكر فيه قائمة شروط البيع و أسباب الحجز و الإجراءات التي اتبعت من تحديد يوم البيع و الإنذار بالقائمة إلى ذوي الشأن ووقائع جلسة البيع و مرسى المزاد. و كذلك منطوق الحكم الذي يشتمل على أمر المدين المحجوز عليه بتسليم العقار لمن حكم له بإيقاع البيع عليه. كما أنه في حالة إعادة المزايدة على ذمة المزايد المتخاف فإن الحكم يشمل إلزام هذا الأخير بفارق الثمن إن وجد (8). و يجب إيداع نسخة من الحكم الأصلية في ملف التنفيذ. و إذا تمت المزايدة بمخالفة الإجراءات المنصوص عليها قانونا جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان حكم مرسى المزاد طبقا للقواعد العامة في دعوى البطلان (9).و حكم مرسى المزاد يتمتع ببعض أثار الأحكام القضائية فله حجية في مواجهة جميع أطراف الحجز و هو يحسم جميع إشكالات ما قبل جلسة المزايدة.

(8)- أنظر إلى المادة 339 من ق.إ.م

(9)- و يترتب على الحكم ببطلان مرسى المزاد زوال أثر البيع بالمزاد العلني شأنه شأن البيع الاختياري وتزول كل الالتزامات التي ترتبت في ذمة الراسي عليه المزاد.

ثانيا: أثار حكم مرسى المزاد:

يترتب على حكم مرسى المزاد تمتع الراسي عليه المزاد بجملة من الحقوق و الإلتزامات: حيث يتمتع الراسي عليه المزاد بكل الحقوق التي كان يتمتع بها المدين المحجوز عليه. إذ يعتبر حكم مرسى المزاد سند الملكية بالنسبة للراسي عليه المزاد (10)، و لا يلتزم الراسي عليه المزاد بالتصرفات التي أجراها مالك العقار بعد تسجيل أمر الحجز بمكتب الرهون بالمحافظة العقارية.

و من حق المشتري للعقار أن تنتقل إليه ملكية العقار مطهرة من كل القيود و الأعباء العالقة بها و المقصود بالتطهير هو دفع ثمن العقار إلى كتابة ضبط المحكمة لتستقر ملكية العقار للمشتري ، خالصة من كل حق مقيد كحق الرهن الذي ينقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو يدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم استقاء حقوقهم من هذا الثمن. و هذا ما يسمى ''بالتطهير بقوة القانون،، .

بالإضافة إلى أن المدين المحجوز عليه لا يضمن العيوب الخفية و كذلك الظاهرة للعقار، باعتبار البيع بالمزاد هو بيع قضائي لا ضمان فيه للعيوب (3).

و يترتب كذلك عن حكم مرسى المزاد التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد عليه و المصاريف القضائية التي يدفعها إلى كتابة ضبط المحكمة خلال عشرون يوم التالية لجلسة المزايدة و يلتزم الراسي عليه المزاد بقيد حكم مرسى المزاد بمصلحة الهر العقاري خلال الشهرين التاليين لتاريخ صدوره و إلا أعيد البيع على ذمته بالمزاد العلني طبقا للمادة 2/394 من ق.إ.م. (11). وهذا عملا بنص المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، و المتعلق بمخطط مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

ويجب قيد حكم مرسى المزاد بإيداع نسختين رسميتين للحكم، تبقى نسخة بالمحافظة العقارية، و تعاد نسخة أخرى للمحكمة بعد التأشير عليها من المحافظ ليستلمها المشتري مالك العقار.(12)

---

(10) – أنظر إلى المادة 1/394 من ق.إ.م

(11)- أنظر إلى المادة 385 من ق.إ.م

(12)- يلاحظ أن الحكم الوارد في المادة 394 من ق.إ.م. يرتب جزاء على عدم قيد الحكم بالمحافظة العقارية ، و ذلك أن القيد يحقق مصلحة الراسي عليه المزاد وحده و هو انتقال ملكية العقار محل المزايدة إليه ، فإذا أهمل أو أغفل القيام به و
صار وحده و بالتالي من مصلحته أن يقيد حكم مرسى المزاد دون الحاجة إلى تهديده بإعادة المزايدة على ذمته ، و إلا لكان هذا الإجراء ذريعة لكل من يريد الرجوع في المزايدة أن يتراخى في قيد الأمر حتى تعاد المزايدة على ذمته.

(13)- كذلك نلاحظ أن المادة 90 من المرسوم 76 – 63 المؤرخ في 1976/03/25م المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على أن المكلف بإيداع حكم إيقاع البيع بالمحافظة العقارية لتسجيله هو كاتب الضبط للمحكمة المختصة بالتنفيذ و ليس المشتري وبهذا نرى أنه هناك تناقض بين نصوص القانون.

المطلب الثاني: إعادة البيع:

رعاية لمصلحة المدين و دائنيه، و حفاظا على الثروة العقارية وضع المشرع وسيلة يضمن بها بيع العقار بثمن مرتفع، و تتمثل هذه الوسيلة في إمكانية بيع العقار المحجوز بإتباع الإجراءات.

الفرع الأول: أسباب إعادة البيع:

تتم إعادة بيع العقار المحجوز على ذمة الراسي عليه المزاد في حالة إخلاله بالتزاماته، كما تتم إعادة البيع أيضا على ذمة من يعرض زيادة تجاوز السدس.

- **أولا : إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد:**

إذا لم يقم الراسي عليه المزاد بتقديم الالتزامات التي ترتبت على عاتقه بصدور حكم مرسى المزاد و المتمثلة في دفع الثمن الذي رسى عليه المزاد و مصاريف إعادة بيع العقار على ذمته ، و ذلك بعد إنذاره بأن يقوم بتنفيذ التزاماته خلال عشرة أيام ، أو أنه يمتنع عن تسجيل حكم مرسى المزاد أو خالف شروط البيع كأن يقوم بإجراءات تعديلات في المبادئ قبل أداء الثمن كاملا و تحكم المزايدة المعادة الضوابط التالية:

- يجب أن تجري المزايدة الجديدة في ميعاد ثلاثين يوما إبتداءا من تاريخ إعلان البيع.

- أن تكون إجراءات إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد بإجراء نشر جديد مشفوع بمزايدة جديدة.
- أن يتضمن الإعلان فضلا على البيانات المعتادة المتعلقة بالعقار ، مقدار قيمته التي صدر بها الحكم بمرسى المزاد لصالح المزايد المتخاف و تاريخ المزايدة الجديدة.
- يجوز للمزايد المتخلق إيقاف إجراءات إعادة البيع إلى ما قبل المزايدة الجديدة ، و ذلك بقيامه بالتزاماته بمقتضى مرسى المزاد و دفعه المصاريف التي تسبب فيها بخطئه .
- إذا حصل بعد المناداة على القضية إن لم يتقدم أحد بأي عرض أو تبين بوضوح أن العروض غير كافية تؤجل المزايدة إلى جلسة لاحقة.
- يكون المزايد المتخلق ملزم بالعجز أي ملزم بدفع فرق الثمن إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الذي اعتمد في المزاد السابق.

و إذا تم إيقاع البيع بثمن يزيد على الثمن الذي اعتمد في المزايدة السابقة ، فالفرق لا يكون للمزايد المتخاف و إنما من حق مالك العقار المنزوع ملكيته و ذلك بعد استفاء الدائنين حقوقهم (14).

---

(14)- أنظر المادة 396 من ق.إ.م.

ثانيا : إعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة تجاوز السدس:

إذا تقدم أي شخص لقلم كتابة ضبط المحكمة سواء بعد رسو المزاد الأول أو الثاني في خلال عشرة أيام التالية لتاريخ رسو المزاد بعرض يجاوز سدس الثمن الذي رسى به المزاد الأخير و المصاريف ، مع التعهد لدى كتابة ضبط المحكمة بأن يكون هو الراسي عليه المزاد إذا لم يتقدم أحد بعرض أخر أكبر منه.

فإذا لم يقدم أي عرض في المزايدة رست المزايدة علي من عرض زيادة السدس، وبالتالي فان أهم شرط إعادة البيع هو أن تجاوز السدس الذي رسى به المزاد بالإضافة إلي مصاريف المزاد الأول (15).

الفرع الثاني:إجراءات البيع وأثاره :

إن إعادة بيع العقار يتطلب إجراء مزايدة جديدة بإتباع إجراءات معينة تترتب عنها أثار جديدة.

أولا: إجراءات إعادة البيع:

يحصل البيع الجديد للعقار المحجوز بناء علي طلب الحاجز أو احد الدائنين،ولا تحصل المزايدة الجديدة إلا بعد التحقيق من صحة إخطار المشتري المخل بالتزاماته وانقضاء المدة التي منحت له لتنفيذها . وتكون إعادة البيع بإجراء مزايدة جديدة ، إذ تبدأ بإتباع إجراءات نشر جديدة تتظمن البيانات المتعلقة بالعقار كالقيمة أو الثمن الذي صدر بها حكم مرسي المزاد السابق وذكر تاريخ جلسة المزايدة ، وتكون بعد الثلاثين يوما من تاريخ الإعلان .(16)

ويجوز للراسي عليه المزاد في حكم مرسي المزاد السابق في أن يوقف إجراءات البيع الجديدة قبل المزايدة الجديدة إذا وفي بالتزاماته والمصاريف التي سببها بتقصيره وتأخره في دفع الثمن.

ثانيا:أثار أعادة البيع:

يترتب علي حكم مرسي المزاد الجديد عدة أثار من بينها : أن هذا الحكم يسري بأثر رجعي ،فيبطل بذالك حكم مرسي المزاد الأول وفي المقابل يلتزم المزايد المتخاف بفرق الثمن إذا ما قل الثمن في حكم مرسي المزاد الأول دون أن يكون له حق المطالبة في الزيادة إن وجدت وقد برر المشرع الفرنسي دفع فرق الثمن لأن المشتري يلتزم بذالك الفرق علي انه من الثمن الثابت في ذمته ، وانه بذلك يوزع بين الدائنين كما يوزع البيع الثاني ،وذالك اعتبار إعادة البيع تفسخ حقوق المشتري المتخلق وحدها ،أما التزاماته فهي تبقي حتى يتم الوفاء بها من جانب المشتري الجديد .

(15)- أنظر المادة 393 من ق.إ.م

(16)- أنظر المادة 397 من ق.إ.م

المبحث الثاني:منازعات الحجز العقاري :

إن المشرع قد تكفل بحماية الغير عندما يضار من التنفيذ بطريق الحجز على العقار إذ منح لهذا الغير " دعوي الاستحقاق الفرعية " .

المطلب الأول : مفهوم دعوي الاستحقاق الفرعية:

يجوز للغير طلب بطلان إجراءات التنفيذ مع طلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه ولو بعد انتهاء الميعاد المقرر للاعتراف علي قائمة شروط البيع وذلك بدعوي ترفع بالأوضاع المعتادة أمام قاضي التنفيذ وتختصم فيها من يباشر الإجراءات والمدين أو الحائز أو الكفيل العيني و أول الدائنين المقيديـ ـن

(17).

الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية وشروطها :

أولاه: تعريفها:

هي بمجرد دعوي موضوعية ترفع من شخص "الغير" أثناء الحجز العقاري يطالب فيها بملكيته للعقار الذي بدأت إجراءات التنفيذ عليه ، وببطلان هذه الإجراءات وذلك بأن التنفيذ قد تم علي مال غير مملوك للمدين.

ورغم الأهمية التي تكتسيها دعوي الاستحقاق الفرعية إلا أن المشرع الجزائري لم يعالج هذه المسألة علي غرار التشريعات المقارنة ومنها التشريع المصري الذي أجاز رفع هذه الدعوى (*).

حيث أن هذه الدعوى تهدف إلي تحقيق التوازن بين أمرين :أولها مراعاة مصلحة الغير وذلك بحمايته إلي حين انتهاء إجراءات التنفيذ .وثانيها: حماية إجراءات التنفيذ نفسها لكي لا تترك معلقة.

وعلي ذلك فلكي تعتبر الدعوي "دعوي استحقاق فرعية " يجب أن تتوافر فيها الشروط التالية .

ثانيا : شروط دعوى الاستحقاق الفرعية:

1- لكي تكون الدعوى "دعوى استحقاق فرعية " يتعين أن ترفع من الغير ، ومؤذي ذلك انه من يكون طرفا في إجراءات التنفيذ فوسيلته للتمسك بحق له على العقار هي الإعتراض على قائمة شروط البيع ، على أن الشخص قد يعتبر طرفا في التنفيذ بصفة ، وغيرا بصفة ثانية وبهذه الصفة له أن يرفع دعوى الاستحقاق الفرعية .

---

(17)- الدكتور محمد محمود إبراهيم – المرجع السابق ص 716

(*) – وردت دعوى الإستحقاق الفرعية في المادة 454 من قانون المرافعات المصري

2-أن ترفع بعد البدء في التنفيذ على العقار وقبل إيقاع البيع : فتعتبر دعوى استحقاق فرعية إذا رفعت بعد تبليغ محضر الحجز والأمر الصادر ولو قبل تسجيله ، أما إذا رفعت قبل البدء في التنفيذ أو بعد حكم إيقاع البيع فإنها تعتبر دعوى ملكية عادية و تسمى " دعوى استحقاق أصلية " ، و هذا المبدأ الذي يأخذ به التشريع الجزائري (18).

3-أن يطلب المدعي ملكية العقار محل التنفيذ ويستوي أن يطلب المدعي ملكية كل العقار المحجوز أو ملكية جزء منه مفرزا أو شائعا. و لهذا فمن يدعي ملكية معلقة على شرط واقف كما أنه ليس له أن يرفع دعوى الاستحقاق حتى يتحقق الشرط (19) كما أنه ليس لمن يدعي حقا عينيا على العقار غير حق الملكية كحق الارتفاق أو الانتفاع أن يرجع بدعوى استحقاق فرعية لأن هذا الطلب لا يؤثر في سير التنفيذ و لا يمنع بيع العقار(20).

4-أن يطلب المدعى بطلان إجراءات التنفيذ بسبب ملكيته لمحل التنفيذ ، فإذا طلب المدعي تقرير حقه دون أن ينازع في إجراءات التنفيذ، فلا تكون دعواه "دعوى استحقاق فرعية" و منه فإذا رفعت الدعوى أثناء إجراءات التنفيذ ثم زالت هذه الإجراءات سواء تنازل الحاجز عنها أو ليسبب آخر فإنه لا يصح هناك محلا لبطلانها و تتحول إلى دعوى استحقاق أصلية.

و بتوافر هذه الشروط تعتبر الدعوى " دعوى استحقاق فرعية" و سواء أدت إلى وقف البيع أم لا تؤد إلى ذلك(*).

(18)- الأستاذ أحمد خلاصي المرجع السابق ص 521

(19)- و تطبيقا لذلك حكم بأنه ليس للمشتري بموجب عقد بيع غير مسجل أن يرفع دعوى استحقاق.

(20) إن التمسك بحق الانتفاع أو الارتفاق يكون بإبداء الملاحظات على قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد لها ، فإذا انقضى الميعاد بيس لصاحب الحق رفع دعوى استحقاق فرعية.

(*)- و يتفق كل من التشريع الفرنسي و المصري في أنه لا يجوز لمن أخبر بإيداع قائمة شروط البيع رفع دعوى استحقاق فرعية بعد الميعاد المقرر للاعتراض على القائمة ، و ذلك حماية للمشترين و تشجيع الأشخاص على المزايدة فضلا على أنه يتماشى مع حسن النية. – الأستاذ أحمد خلاصي المرجع السابق ص 523.

الفرع الثاني : إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية:

يجب أن يراعى في دعوى الاستحقاق الفرعية الإجراءات التالية :

- **الاختصاص:** حيث أن التكييف القانوني للدعوى أنها منازعة موضوعية في التنفيذ ، فيجب طرحها على قاضي التنفيذ . و ترفع في أية حالة كانت عليها إجراءات التنفيذ حتى إيقاع البيع فلا تتقيد بالميعاد المقرر للاعتراض على قائمة البيع.

- **انعقاد الخصومة:** ترفع الدعوى بالإجراءات العادية لرفع الدعاوي، أي بموجب عريضة افتتاحية للدعوى تودع لدى كتابة ضبط محكمة التنفيذ ، و تعلن وفقا للقواعد العامة، وعدم احترام بيانات عريضة افتتاح الدعوى يترتب عنه البطلان ، أما عدم بيان الأدلة أو المستندات فإن الدعوى لا توقف البيع.

و على المدعي أن يودع لدى كتابة ضبط المحكمة ، قبل الجلسة المحددة لنظر الدعوى مبلغا للوفاء بالمصاريف التي تلزم لإعادة الإعلان عن البيع بعد أن يحكم بوقفه ، و الغرض من الإيداع هو ضمان الوفاء بهذه المبالغ و ضمان تجدية هذه الدعوى.

- **الإثبات:** يقع عبء الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية على المدعي فيها (20). فإذا كان المدعي يدعي ملكيته للعقار ، و كان العقار في حيازة المدين، فإن عبء الإثبات يكون على المدعي إذ هو يدعي خلاف الظاهر . أما إذا كانت الحيازة لمدعي الاستحقاق ، فإن الظاهر يكون في جانبه ، و على المدين و غيره من المدعى عليهم نفي هذا الظاهر بإثبات ملكية المدين للعقار.
و ليس للمدعي أن يتمسك بالملكية بموجب عقد أو تصرف إلا إذا كان مسجلا قبل توقيع الحجز .

- **مقارنة دعوى الاستحقاق بدعوى الاسترداد:**

يتضح الاختلاف بين الدعويين فيما يلي:

- يترتب على رفع دعوى الاسترداد وقف التنفيذ بقوة القانون ، و لا يترتب ذلك على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية.
- يتم وقف الإجراء بقوة القانون في دعوى الاسترداد ، بينما يتم الوقف بحكم المحكمة في دعوى الاستحقاق الفرعية.
- يوجب القانون في دعوى الاسترداد اختصام جميع الحاجزين أو المتدخلين في الحجز، بينما لا يوجب ذلك في دعوى الاستحقاق الفرعية.

- يجيز القانون صراحة بالاستمرار في التنفيذ على الرغم من إقامة دعوى الاسترداد. بينما لا ينص على ذلك بالسنة لدعوى الاستحقاق الفرعية ولا يمنح القاضي هذه السلطة التقديرية.

(21)- إن التقنيات التي تأخذ بدعوى الاستحقاق الفرعية تنص على وجوب أن تشتمل عريضة الدعوى على بيان المستندات المؤيدة لها أو على بيان دقيق لأدلة الملكية أو وقائع الحيازة التي تستند إليها الدعوى.

المطلب الثاني : الآثار المترتبة عن رفع دعوى الاستحقاق الفرعية :

متى توافرت الشروط السابق ذكرها وتحقق منها القاضي , وجب عليه أن يفصل في الدعوى بموجب حكم يقضي فيه بوقف التنفيذ مؤقتا أو باستمراره مؤقتا وذلك وفقا لما تقدم إليه من أوجه دفاع , وإذا أخطأ القاضي وحكم يرفض وقف التنفيذ رغم توافر شروط الوقف فإن حكمه يكون قابلا للاستئناف .

الفرع الأول : الحكم بوقف البيع :

إن احكم بوقف البيع لا يمنع من اتخاذ الإجراءات القضائية , و التحفظية كتعيين حارس قضائي على عقار محجوز بشرط ألا تتنافى هذه الإجراءات مع بقاء الحجز . فإذا حكمت المحكمة بقبول الدعوى فإنها تقضي باستحقاق العقار للمدعي وبطلان إجراءات التنفيذ معا لذلك .

ويترتب عن ذلك إلغاء ما تم من إجراءات التنفيذ وعدم إمكان البدء فيها من جديد على نفس العقار من الدائنين المختصين في الدعوى .

وهناك من رأى أنه حتى لم تتوافر الشروط اللازمة قانونا للحكم بوقف التنفيذ فإن القاضي يملك الحكم بوقف التنفيذ لما له من سلطة تقديرية و يكون هذا الحكم قابلا للطعن وفقا للقواعد العامة.

أما إذا أخطاء القاضي وحكم برفض وقف التنفيذ رغم توافر شروط الوقف كان حكمه قابلا للاستئناف .

وتقضي المحكمة بوقف التنفيذ في أول جلسة لها وإذا حل اليوم المحدد للبيع قبل هذه الجلسة و بالتالي قبل أن تقضي بالوقف , كان عليها الحكم بذلك في هذا اليوم إذا تطلب الأمر ذلك ويكون الحكم بالوقف وجوبا سواء في أول جلسة لنظر دعوى الاستحقاق أو في اليوم المحدد للبيع ويظل وقف الإجراءات حتى يقضي في دعوى الاستحقاق على أن هذا الوقف لا يؤثر في بقاء الحجز على العقار أو على عدم سريان أحكام الحجز كما أنه لا ينشئ أي حق للمستحق على العقار المحجوز

و الحكم الصادر هو حكم وقتي لا يقيد القاضي عند نظر موضوع الدعوى ولا يؤثر في بقاء العقار محجوزا ولا ينشئ أي حق على العقار لطالب الاستحقاق (22)

(22)- الدكتور محمد محمود إبراهيم نفس المرجع ص731

الفرع الثاني : الحكم باستمرار إجراءات البيع :

متى تتم وقف إجراءات البيع بحكم ,فيلزم للاستمرار فيها صدور حكم جديد يقرر هذا الاستمرار , و على ذالك فإن حكم في طلب الملكية وبعد الحكم بوقف البيع ويعد الحكم بوقف البيع في طلب الوقف الوقتي بأي حكم يترتب عليه زوال الخصومة دون الفصل في الموضوع (23) فإن حكم الوقف لا يزول بالتبعية , وذلك لأن الحكم الوقتي الذي صدر بوقف إجراءات البيع ما زالت الظروف التي أدت إليه قائمة لأنه لم يفصل في موضوع الملكية المتنازع عليه بحكم صادر في الموضوع بعد، وبالتالي تعين استصدار حكم وقتي جديد يقضي بالاستمرار في التنفيذ حتى يمكن الاستمرار في التنفيذ ومن الناحية العملية يستحسن عند التمسك بانقضاء الخصومة دون الحكم في موضوعها بصدد دعوى الاستحقاق الفرعية ، أن يحصل أيضا التمسك باستئناف الإجراءات الخاصة بالبيع تبعا لذلك.

- و مع ذلك فإذا كان طلب الوقف ليس وارد بصفة مستقلة عن دعوى الاستحقاق الفرعية و إنما كان متفرعا عنها و لم يقدم بالصورة المنصوص عليها ، فعندئذ فقط يزول الوقف بالتبعية لانقضاء الخصومة المتقدمة دون حكم في موضوعها (24).

(23)- كعدم قبول دعوى الملكية ، اعتبار الخصومة كأن لم تكن ، سقوط الخصومة، تركها ، رفضها.
(24)- الدكتور نبيل إسماعيل عمر – المرجع السابق ص 451 .

الخـــاتمــــة :

وبهذا ننتهي من دراسة الحجز العقاري كما هو في القانون الإجراءات المدنية و الإجراءات التي يجب إتباعها للحجز على العقار و إعداده للبيع بالمزاد العلني و أهم المنازعات التي يثيرها .

وما يميز هذه الإجراءات أنها معقدة , و تثير عدة نقاشات فقهية في التشريعات المقارنة , وهذا ما تفتقره الجزائر لكن نظر التحولات التي تعيشها بلادنا فإن اللجوء إلى الحجوز سوف يتزايد مستقبلا , و ما يمكن اقتراحه هو بضرورة إعادة النظر في قانون الإجراءات المدنية خاصة الأحكام المتعلقة بالمحجوز و مطابقتها بأحكام القانون المدني و قانون الشهر العقاري خاصة أو القانون المدني الجزائري مستمد من قوانين اختارت نظام الشهر الشخصي , في حين تجد أن المشرع الجزائري تبني نظام الشهر العيني و بالتالي لا يعترفا بوجود آي حق عيني عقاري , ولا يأتي تصرف ينصّ على هذا الحق إلا من تاريخ شهره في البطاقات العقارية, لدى مصلحة الشهر سواء كان هذا الحق أصلي أو تبعي , و سواء فيما بين أطراف العقد أو في مواجهة الغير .

في حين نجد في القانون المدني أن بعض أحكامه تجعل من شهر التصرفات حجة على الغير و ليس شرطا لوجود الحق .

كما أنه ما يمكن استنتاجه من الناحية العملية أنّ تضارب هذه النصوص وغموضها يعقد عمل المحضر القضائي، ويعرقل الدائن الحاجز من استفاد دينه بسبب طول المواعيد وكثرة الإجراءات وتشعبها , بالإضافة إلى تحمله لمصاريفها , و الذي يمكن أن يبررها وضع حماية وضمان للمدين للحفاظ على عقاره المحجوز عليه وهذا يمنحه فرصة استرجاع عقاره في أية مرحلة كان عليها الحجز إذا تمكن من الوفاء بديونه و توقف بذلك إجراءات الحجز . وكذلك يمكن إرجاع تعقيد هذه الإجراءات و تشابكها إلى كون المشرع الجزائري بسنّه لهذه القوانين يهدف إلى الحفاظ على الثروة العقارية باعتبارها بمثل الركيزة الأساسية .

وعليه وبعد الخوض في دراسة هذا الموضوع المعقد نرجو تعديل القوانين وتصحيح ما ورد من غموض و أخطاء في النصوص الخاصة بالحجز العقاري
لأنه إعترضتنا بعض المواد الملغاة ومازال قانون الإجراءات المدنية يحيل إلى تطبيقها مثال ذلك المادة120 من ق . إ . م وفي الأخير نتمنى أن نكون قد وفقنا في هذا البحث المتواضع و بالإلمام بجميع عناصر الحجز العقاري

تم بعون الله وحمده

قائمــة المراجــع :

1- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 18 ضفر عام 1386الموافق لـ8 يونيو 1966 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05 – 10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 و المتضمن القانون المدني.

2 - الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم و المتضمن القانون المدني .

3- مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار الأستاذ حمدي باشا عمر . دار هومة

4- الدكتور محمد حسنين طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية. الطبعة الثانية سنة 1990

5- الأستاذ بوشهدان عبد العالي إجراءات التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائري ش .ك .م .م CAPA

6 – الأستاذ أحمد خلاصي قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري و التشريعات المرتبطة به . منشورات عشاش

7 - الدكتور نبيل إسماعيل عمر أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية و التجارية الدار الجامعية
1996

8 – الدكتور محمد محمود إبراهيم أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي دار الفكر العربي.

9- الدكتور محمد طلعت دويدار طرق التنفيذ القضائي منشأة المعارف الإسكندرية 1994.

10 – الأستاذ إسكندر سعد زغلول قاضي التنفيذ علما وعملا 1974-1968.

11 – الأستاذة ليلي زروقي إجراءات الحجز العقاري المجلة القضائية العدد الثاني 1997 .

قائمـــة المراجـــع :

1- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 18 ضفر عام 1386الموافق لـ8 يونيو 1966 المعدل و المتمم و المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

2 - الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05 – 10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 و المتضمن القانون المدنـي.

3- مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار الأستاذ حمدي باشا عمر . دار هومة

4- الدكتور محمد حسنين طرق التنفيذ في قانون الإجراءا ت المدنية الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية. الطبعة الثانية سنة 1990

5- الأستاذ بوشهدان عبد العالي إجراءا ت التنفيذ وفق قانون الإجراءا ت المدنية الجزائري ش .ك .م .م CAPA

6 – الأستاذ أحمد خلاصي قواعد و إجراءا ت التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءا ت المدنية الجزائري و التشريعات المرتبطة به . منشورات عشاش

7 - الدكتور نبيل إسماعيل عمر أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية و التجارية الدار الجامعية

1996

8 – الدكتور محمد محمود إبراهيم أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي دار الفكر العربي.

9- الدكتور محمد طلعت دويدار طرق التنفيذ القضائي منشأة المعارف الإسكندرية 1994.